



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer samt helhedsorienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse

Ærø, Thorkild; Andersen, Hans Skifter; Højgaard Jensen, Ellen; Abitz, Julie

Publication date:
2008

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Ærø, T., Andersen, H. S., Højgaard Jensen, E., & Abitz, J. (2008). *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer samt helhedsorienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse*. SBI forlag. SBI Nr. 2008:03

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Evaluering af lov om byfor- nyelse og udvikling af byer samt helhedsorienteret byfor- nyelse efter lov om byfornyelse



Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer samt helheds- orienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse

Thorkild Ærø
Hans Skifter Andersen
Ellen Højgaard Jensen
Julie Abitz

Titel	Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer samt helhedsorienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse
Serietitel	SBi 2008:03
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2008
Forfattere	Thorkild Ærø, Hans Skifter Andersen, Ellen Højgaard Jensen, Julie Abitz
Sprog	Dansk
Sidetæl	64
Emneord	Byfornyelse, helhedsorienteret byfornyelse, bygningsfornyelse, områdefornyelse, kommuner, kondemnering, byfornylesloven
ISBN	978-87-563-1323-0
Omslagsfoto	Thorkild Ærø
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post sbi@sbi.dk www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2008:03: Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer samt helhedsorienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse. (2008)*

Indhold

Forord	4
Indledning og sammenfatning	5
Baggrund	5
Sammenfatning	10
Byfornyelsesmidlernes omfang og anvendelse	18
Bygningsfornyelse	18
Tilskuddene til bygningsfornyelse	25
Refusionsudgifterne til bygningsfornyelse	29
Områdefornyelse	30
Kommunernes generelle brug og vurdering af byfornyelsesloven	36
Kommunernes brug af loven	36
Virkninger af den nye byfornyelseslov fra 2004	40
Byfornyelseslovens brugbarhed	42
Kommuner som ikke har brugt loven	46
Kommuner som ikke har brugt bygningsfornyelse	48
Kommuner som ikke har et bygningsforbedringsudvalg	49
Kommunernes mål for fremtidens byfornyelse	51
Bilag 1: Internetspørgeskemaerne til kommunerne	62
Bilag 2: Kommunegrupperingen	64

Forord

I 2004 trådte en ny byfornyelseslov i kraft og den medførte markante ændringer af de hidtidige fremgangsmåder i byfornyelsen og støttens omfang. Med den nye lov er byfornyelsespolitikken ændret fra i praksis at være rettet mod boligfornyelse til i højere grad at være byfornyelse i ordets egentlige forstand.

I denne rapport redegøres der for den overordnede brug af loven i de første tre år fra 2004 til 2006. Rapporten udgør en af fire delrapporter. De øvrige tre rapporter gennemgår og præsenterer resultater af evalueringen af lovens forskellige ordninger:

- *Evaluering af bygningsfornyelse*. Georg Gottschalk, Jesper Rohr, Peter Mark Jacobsen, Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.
- *Evaluering af områdefornyelse*. Lars A. Engberg, Jacob Norvig Larsen, Jesper Rohr. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.
- *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse*. Jesper Ole Jensen, Kresten Storgaard. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.

Delrapporterne er sammenfattet i rapporten: *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Sammenfatning, 2008*.

Alle disse rapporter er tilgængelige på www.sbi.dk

Evalueringen er udført af forskere fra SBI og Dansk Byplanlaboratorium for Velfærdsministeriet.

Vi vil gerne takke alle de mange medarbejdere i kommunerne, der har bidraget til evalueringen ved at deltage i spørgeskemaundersøgelser og interview.

Evalueringen er kommenteret og diskuteret af en følgegruppe bestående af:

Ejner Andersen	Velfærdsministeriet
Sven Buch	By- og Landskabsdesign, COWI
Inger Callisen	IC Byfornyelse
Gitte Fogedgaard	Aalborg Kommune
Maj Green	Kommunernes Landsforening
Anne Juel Andersen	Aalborg Kommune
Annette Klint Kofoed	Københavns Kommune
Helga Madsen	Velfærdsministeriet
Robert Mogensen	By- og Landskabsdesign, COWI
Allan Pedersen	Velfærdsministeriet
Kristine Quistgaard	Varde Kommune
Marianne Reinhardt	Guldborgsund Kommune
Helle Schønfeldt	Velfærdsministeriet
Pia Scott Hansen	Velfærdsministeriet

Vi vil gerne takke følgegruppen for konstruktive bidrag og gode diskussioner.

Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse
Januar 2008

Thorkild Ærø
Forskningschef

Indledning og sammenfatning

I denne rapport redegøres der for den overordnede brug af loven i de første tre år fra 2004 til 2006. Rapporten indledes med en sammenfatning efter en kort opridsning af baggrunden for byfornyelsesindsatsen i Danmark. Herefter gennemgås byfornyelsesmidlernes omfang og anvendelse. Analyserne bygger på data om byfornyelsesindsatsen, udgifterne til byfornyelsen og tilskudsomfanget fra Socialministeriets administrative registre. Gennemgangen er opdelt på bygningsfornyelse og områdefornyelse.

I de efterfølgende afsnit ses der nærmere på byfornyelsens rolle i kommunernes bypolitik, og deres målsætninger og strategier for byfornyelsen. Det handler om kommunernes brug af loven og deres vurdering af dens brugbarhed, om den private og kommunale medfinansiering og kommunernes vurdering af lovens administration og den statslige styring af byfornyelsen. I tillæg til Socialministeriets administrative registre, bygger analyserne her på en spørgeskemaundersøgelse hvor kommunerne har svaret på et internet-baseret spørgeskema, på fokusgruppeinterview og på data fra den forrige evaluering af byfornyelsesloven.

Baggrund

Formålene med den offentligt støttede byfornyelse og byomdannelse

En evaluering af byfornyelsesloven forudsætter en forståelse af, hvorfor det er vigtigt og nødvendigt at bruge offentlige, statslige og kommunale midler på at støtte investeringer og indsatser i bygninger og byområder. I dette afsnit vil vi nærmere gøre rede for den forståelsesramme for byfornyelsen, som vi på SBI har udviklet gennem mange års forskning og evalueringer. Den skal ses i sammenhæng med udviklingen i den statslige styring af byfornyelsen.

Udviklingen i byfornyelsespolitikken

Lov om byfornyelse og boligforbedring fra 1983 - og den tidligere saneringslov - var først og fremmest rettet mod fornyelse af boliger og boligkarreer med henblik på at sikre sunde boliger. Den var beregnet på en gennemgribende opretning og fornyelse af helt nedslidte boligejendomme og baseret på, at offentlige myndigheder - kommunerne - var initiativtager og havde en stærk styring af fornyelsen. For at gennemføre byfornyelsen på disse vilkår krævedes et højt tilskudsniveau. Det skyldtes at boligerne skulle renoveres til en tidssvarende standard og ikke mindst fordi intentionerne var, at beboerne skulle have råd til at blive boende efter fornyelsen.

I bemærkningerne til den nye lov i 1998 blev især nævnt to forhold, som var baggrunden for den.

For det første var man nået ret langt med at forny de mest nedslidte kvarterer og bygninger, hvor boligerne både var usunde og utidssvarende. Dette betød, at den fremtidige indsats i højere grad skulle rettes mod ejendomme og byområder med knap så massive bygningsmæssige problemer som tidligere. I sådanne ejendomme og områder var det mindre nødvendigt med en stærk offentlig indblanding og subsidiering. Her kunne kommunerne i højere

grad basere sig på, at ejerne selv tog initiativet, og at ejere og lejere selv betalte størsteparten af udgifterne.

For det andet havde udviklingen i byerne vist et stigende behov for en indsats over for bredere bymæssige problemer, som det var svært for kommunerne at løfte alene. Der var opstået nye problemer med fysisk nedslidning og social belastning - især af en række byområder fra mellemkrigstiden og fra 1960-75 - problemer som var baggrunden for nedsættelsen af Regeringens Byudvalg i 1993.

Som begrundelse for ændringerne i byfornyelsesloven blev der desuden peget på, at mange byer har fysisk-strukturelle problemer i centrale byområder og i tidligere erhvervsområder, som har stor betydning for deres fysiske og økonomiske udviklingsmuligheder, og som ikke løses uden offentlig medvirken. Endelig har nogle af de mindre byer og landsbyer - især i udkantsområder - problemer med afvandring og funktionstømning, som kræver en indsats for at gøre dem mere attraktive, hvis udviklingen skal vendes.

Med den ændrede byfornyelseslov der trådte i kraft i 1998 ønskede regeringen for det første, at loven også skulle kunne bruges til en bredere bymæssig indsats i byområder med særlige sociale, fysiske og økonomiske problemer, herunder landsbyer. Det var ønsket med den nye ordning 'Helhedsorienteret byfornyelse', at give kommunerne et centralt instrument i bypolitikken til at løse byernes problemer og gøre dem mere attraktive og konkurrencedygtige. Man ønskede samtidig, at denne udvikling af byerne skulle ske i et tæt samarbejde med lokale borgere, institutioner og virksomheder.

Regeringen ønskede samtidig i stigende grad at basere byfornyelsen på frivillig medvirken fra ejerne af ejendomme med fornyelsesbehov og på initiativer fra ejere og lejere. Samtidigt ønskede man en reduktion af det offentlige økonomiske bidrag til fornyelsen.

En tredje væsentlig målsætning var at gennemføre en forenkling af reglerne og en decentralisering i forhold til den hidtidige lov. Der var en række andre målsætninger, som at sikre fredede og bevaringsværdige bygninger, begrænse bygningers ressourceforbrug, øge udbuddet af handicap- og ældrevenlige boliger og bevare arkitektoniske værdier i bygninger og byområder. Endelig ønskede regeringen i højere grad at sikre værdien af de offentlige investeringer i byfornyelsen ved krav om efterfølgende vedligeholdelse af bygningerne.

Den tidligere evaluering af byfornyelsesloven

SBi gennemførte i 2002 en evaluering af 1998 loven. Evalueringen viste, at der fortsat var et behov for en offentligt støttet byfornyelse, men at der også var behov for ændringer af byfornyelsesloven.

Evalueringen og erfaringer fra andre lande i Europa viste således, at der, uanset markeds-mæssige vilkår for boligfornyelse, ikke automatisk sker en tilstrækkelig fornyelse af bygninger og byområder på privat initiativ og med private midler, hvorfor der i større eller mindre udstrækning har været en offentlig indsats til støtte for dette. Der vil derfor fortsat være et vist behov for en offentlig støtte til fremme af private investeringer i byfornyelse.

Huslejerreguleringen i private udlejningsboliger har i et historisk perspektiv haft en negativ betydning for den private fornyelsesaktivitet og medført et vedligeholdelsesefterslæb. En forbedring af vilkårene for private investeringer i boliger vil kunne øge den private fornyelsesaktivitet - især i de mest attraktive ejendomme og byområder. Men erfaringerne fra andre lande med en mindre regulering af boligmarkedet viser, at der også her kan findes nogle generelle økonomiske mekanismer og forhold på boligmarkedet, som kan skabe forfald og forslumning i dele af boligmassen. Der kan således forekomme særlige økonomisk-sociale forslumningsprocesser i mindre attraktive byområder. Desuden kræver investeringer i vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme en lang investeringshorisont, der ikke altid er til stede hos private ejere.

Evalueringen viste endvidere, at kommunerne lægger meget vægt på at få løst problemer med nedslidte boligejendomme med dårlig standard. Men undersøgelsen viste også, at mange kommuner - og især de større byer - oplevede bymæssige problemer som trafik- og miljøproblemer, grimme og uattraktive områder, ofte med særlige sociale problemer, mangel på friarealer og særlige funktionsproblemer i bymidterne. Der var også en del byer, der havde problemer med at få omdannet og regenereret tidligere erhvervsområder eller områder med blandet bolig og erhverv. Problemer med afvandring og funktionstømning af mindre byer og landsbyer var et problem i hver tredje kommune. Endelig mente 40 pct. af kommunerne, at de havde problemer med, at bevaringsværdige bygninger forfalder.

Som en følge heraf var der et generelt ønske blandt kommunerne om at øge investeringsrammerne for byfornyelsen.

Evalueringen viste, at en meget stor del af kommunerne mente, at Helhedsorienteret Byfornyelse gav gode muligheder for at løse de ovennævnte bymæssige problemer, bl.a. med hensyn til at forebygge nedslidning og forslumning i udsatte byområder. Der var dog nogle problemer, som kommunerne mente, at loven var mindre velegnet til at løse. Det gjaldt især trafik- og miljøproblemer, samt problemer i områder med meget erhverv.

60 pct. af kommunerne mente, at de havde brug for helhedsorienteret byfornyelse. Det gjaldt især bykommunerne - i mindre grad omegnskommuner til de større byer og landkommuner. Alligevel var der stor spredning på hvilke typer af kommuner, der brugte ordningen, og en del landkommuner havde fået støtte. Et problem var, at ansøgninger fra en del kommuner var blevet afvist, bl.a. på grund af kravene om, at en større del af midlerne skulle gå til områder med bygningsproblemer. I langt de fleste kommuner havde man en opfattelse af, at indsatsen virkede, og at selve arbejdet med den helhedsorienterede indsats havde en effekt i sig selv.

Den helhedsorienterede indsats ændrede ikke kun ved de fysiske og levestandardsmæssige forhold i et område. Kommunerne var af den opfattelse, at der blev sat en proces i gang med samarbejde mellem kommuner, borgere og virksomheder, som havde stor betydning for byområdernes og byernes udvikling. Projekterne betød, at den kommunale forvaltning blev tvunget til internt samarbejde - på tværs af forvaltninger - om en helhedsorienteret indsats i samarbejde med borgerne. Ressourcer hos lokale borgere og virksomheder blev aktiveret og koordineret. Det var erfaringerne fra flere af de kommuner, der er gået i gang, at der typisk følger en del private investeringer i kølvandet på indsatsen. Disse konklusioner blev bekræftet af senere undersøgelser, som SBI gennemførte for Erhvervs- og Boligstyrelsen (Engberg og Hansen, 2004, Jensen 2003a, 2003b).

Evalueringen viste også, at bygningsfornyelsen i højere grad blev til på initiativ af ejerne og i mindre grad igangsat af kommunerne. Samtidig var der imidlertid stadig mange kommuner, som fandt det væsentligt at kunne styre bygningsfornyelsen mod de bygninger og byområder, hvor behovet var størst, hvilket kunne gøre det nødvendigt at inddrage mindre villige ejere.

Denne overgang til i højere grad at basere sig på ejernes initiativ og forslag så ud til - kombineret med, at de mest nedslidte ejendomme allerede var fornyet - at have reduceret ombygningsudgifterne og dermed den offentlige støtte i bygningsfornyelsen.

Derimod var det kun i begrænset omfang lykkedes, med de nye regler om såkaldt 'forhandlet finansiering', at mindske den offentlige udgiftsandel i bygningsfornyelsen. Denne fremstod fortsat ret høj sammenlignet med de støtteordninger, som findes i andre europæiske lande.

Byfornyelsesloven blev på en del punkter forenklet med 1998 loven, men evalueringen viste, at loven alligevel stadig blev oplevet som meget kompliceret af mange kommuner. Det skyldtes især de mange forskellige ordnin-

ger, som havde forskellige formål og regelsæt. Generelt nævnte over halvdelen af de kommuner, som ikke havde brugt loven, at en væsentlig årsag hertil var lovens kompleksitet. Mange kommuner fandt, at procedurerne tog for lang tid.

Bygningsforbedringsudvalgene var et nyt element i 1998 loven. Evalueringen viste, at der generelt var tilfredshed med denne ordning i de kommuner, hvor den havde været brugt. Bygningsforbedringsudvalgene havde været med til at sætte bevaringsinteresser på dagsordenen i kommunerne, og de havde en relativ stor effekt med en begrænset offentlig udgift. Ordningen var således mere udgiftsbesparende for stat og kommune end den ordinære bygningsfornyelse, og kommunerne fandt ordningen væsentligt enklere end bygningsfornyelsen. En meget stor del af kommunerne (78 pct.) mente, at byfornylesloven hermed var blevet mere brugbar til at forhindre forfald af bevaringsværdige bygninger. Men samtidig påpegede mange kommuner, at ordningen ikke var tilstrækkelig til at løse problemerne for landsbyer med afvandring og funktionstømning.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

I 2004 trådte en ny byfornyleslov i kraft. I henhold til bemærkningerne til lovforslaget er den erklærede målsætning for den nye lov, en fokuseret indsats kendetegnet ved:

- Målretning af støtten til områder og ejendomme, hvor behovet er størst.
- Frivillighed frem for tvang.
- En højere grad af markedsorientering.

Ifølge lovens § 1 påhviler det kommunerne at anvende loven til:

- 1) at igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer og byområder, der gør dem attraktive for bosætning og privat investering,
- 2) at styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem boligsociale og områdemæssige foranstaltninger og gennem istandsættelse af boliger og bygninger, samt etablering og forbedring af friarealer, og
- 3) at skabe velfungerende boliger og boligområder beliggende uden for de i nr. 2 nævnte byområder, gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte, samt etablering og forbedring af friarealer.

Der blev gennemført store ændringer i forhold til den forrige lov. Aftalt boligforbedring blev ophævet og bygningsfornyelsen ændret radikalt. I princippet blev den til en støtteordning, hvor man giver tilskud til private renoveringer gennemført efter lejelovens regler. Til nedslidte private udlejningsboliger opført før 1950 kunne gives et kontant tilskud til vedligeholdelsesarbejder. Der blev ikke faste regler for, hvor stor støtten skulle være, men den skal fastsættes ved forhandling med ejeren ud fra en vurdering af, hvor meget ejeren selv kan og bør betale. Der kan også ved forbedringer gives tilskud til ned sættelse af huslejeforhøjelser med den såkaldte indfasningsstøtte, som giver lejerne en jævn stigning i huslejen. Indfasningsstøtten kan kun gives til lejere, der bor i ejendommen før byfornyelsen. Den kan maksimalt udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen og aftrappes over 10 år. Kommunerne bestemmer selv, om de vil give tilskud til den del af lejeforhøjelsen, der udgør de første 155 kr. pr. m², mens de er forpligtet til det for den del, der overstiger dette beløb.

Til ejerboliger og andelsboliger blev støtten nedsat til højst 25 pct. af udgifter til istandsættelse af klimaskærm og til afhjælpning af kondemnabile forhold. Støtten kan forhøjes ved istandsættelse af bevaringsværdige og fredede bygninger. Almene boliger kan ikke støttes, men henvises til at søge midler fra Landsbyggefonden.

Ordningen med støtte via bygningsforbedringsudvalg til bevaringsværdige bygninger og landsbyer blev opretholdt, men med direkte støtte i stedet for lån. Der er fortsat støtte til friarealforbedring, men kun hvis det vedrører fælles arealer for flere ejendomme. Reglerne om kondemnering blev desuden videreført uændret, men med den forskel at der ikke længere kan give påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold.

Med den nye lov blev der lagt op til, at der skal ske en tættere koordinering end hidtil af bygningsfornyelsen og fornyelsen af byområder. En del af statsstøtten er således forlods prioriteret til fornyelse af bygninger i byområder, der har fået støtte til områdefornyelsen.

En del af de indflydelsesmuligheder, som lejerne havde efter den tidligere lovs bestemmelser om bygningsfornyelse og aftalt boligforbedring, bortfaldt. Nu gælder alene de rettigheder og klagemuligheder, som er indeholdt i lejelovgivningen. Det vil sige, at der ikke længere er vetoet over for forbedringer, som lejerne ikke ønsker, men de kan klage til huslejenævnet, hvis de ikke finder forbedringerne hensigtsmæssige. Der er dog fortsat genhusningsmuligheder for lejerne, men kun hvis lejestigningen overstiger et vist beløb eller hvis ombygningerne gør boligen ubeboelig.

Helhedsorienteret Byfornyelse afløstes af ordningen "Områdefornyelse". Den nye ordning viderefører HOB på samme økonomiske niveau, som ændres og udvides på en række punkter. Ordningen udvides desuden til at kunne omfatte flere typer af byområder. Områdefornyelse kan gennemføres i fire områdetyper, som i prioriteret rækkefølge er:

1. Nedslidte byområder i mindre byer, hvor der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling.
2. Nedslidte byområder i større byer, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse (traditionelle byfornyelsesområder).
3. Nyere boligområder med store sociale problemer.
4. Ældre erhvervs- og havneområder, som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Bymæssige problemer i udkantsområder (gruppe 1) blev således højt prioriteret i den nye lov, men kan kun udgøre maksimalt 20 pct. af den statslige udgiftsramme. Nyt var desuden, at der kan gives støtte til rene erhvervsområder udpeget til byomdannelsesområder efter planlovens bestemmelser, men kun til forundersøgelser - ikke direkte til investeringer i området, der forudsættes at blive finansieret af private og kommunerne. De tidligere begrænsninger på omfanget af støtte til nyere boligområder blev ophævet.

Investeringsrammen for det enkelte byområde blev udvidet fra 10 mio. kr. til ca. 30 mio. kr. Det betyder, at større byområder kan inddrages og en mere intensiv indsats gennemføres, men da den samlede statslige ramme fastholdes, betød det alt andet lige, at færre områder ville kunne støttes. Til gengæld blev der satset på at øge de private investeringer i områderne. Kommunerne skal bl.a. lave en såkaldt "Investeringsredegørelse" for, hvordan de vil opnå dette.

Med den nye byfornyelseslov forventedes det, at de direkte offentlige udgifter til byfornyelsen blev mindsket med 215 mio. kr. i 2004 i forhold til 2003. Det er især de statslige udgifter, der blev formindsket (ca. 200 mio.). Det er svært at overskue de økonomiske ændringer, da man gik fra at styre tilskuddene efter investeringsrammer, til efter direkte offentlige udgifter. I evalueringen af den gamle lov blev det beregnet, at de samlede offentlige udgifter for de tre år 1998-2000 var ca. 2 mia. kr., dvs. 660 mio. kr. pr. år, hvoraf statens bidrag var ca. 360 mio. Der var således tale om en relativ stor reduktion af den offentlige støtte og især af statens bidrag. Reduktionen var dog ikke afledt af den nye lov alene idet byfornyelsens størrelse på finansloven også var beskåret årene forinden. Da støtteomfanget til områdefornyelse er uændret, er det først og fremmest støtten til bygningsfornyelsen, der blev

reduceret. En del af denne nedskæring kompenseredes ved, at man pålagde Grundejernes Investeringsfond at bidrage med 50 mio. kr. om året.

Det er et vigtigt element i evalueringen at undersøge, hvad konsekvenserne af den nye lov har været for bygningsfornyelsen. Det er et velkendt problem i kommunerne, at nogle af de mest nedslidte ejendomme ejes af små udlejere og privatpersoner, som det er svært at gøre interesserede i større byfornyelsesprojekter. Det er ikke blevet nemmere, efter at støtteomfanget er reduceret væsentligt. Det kræver en aktiv indsats fra kommunerne at aktivere disse ejere og en ændring af praksis, således at man i højere grad støtter mindre, men akutte fornyelsesbehov i disse ejendomme. En ubureaukratisk ordning, hvor disse ejere kan søge støtte til helt nødvendige vedligeholdelsesarbejder, vil de sikkert gerne anvende. Spørgsmålet er så, om der også sker en egentlig modernisering af disse ejendomme. De større og mere professionelle ejere kan sikkert formå at udnytte lovens støttemuligheder, og de er også villige til at medfinansiere. Det er imidlertid ikke givet, at det er de mest nedslidte og forældede ejendomme, der bliver investeret i. Der er dermed en risiko for, at den offentlige støtte ikke bliver anvendt i de ejendomme, hvor behovet for fornyelse er størst. Kommunerne kan have problemer med at styre midlerne hen imod ønskede byområder med områdefornyelse, med mindre tilskudsniveauet i det enkelte projekt sættes relativt højt.

Sammenfatning

Byfornyelsens omfang, udgifter og subsidier

Investeringernes omfang og fordeling på beslutninger og kommunetyper

I perioden fra 2004 til 2006 er der samlet set investeret 1,8 mia. kr. i byfornyelse fordelt på i alt 1100 beslutninger truffet i henhold til byfornylesloven. Der er dermed tale om et markant lavere investeringsniveau sammenlignet med perioden fra 1998 til 2000, hvor de samlede investeringer var på 2,9 mia.kr.

Det er de store centrankommuner der tegner sig for langt den største andel af investeringerne – ca. 1,4 mia.kr. i perioden. Det er også her man finder de største beslutninger målt i kr. pr. beslutning. I de øvrige typer af kommuner er investeringerne langt mindre.

Bygningsfornyelse

Den traditionelle byfornyelsesopgave – bygningsfornyelse – tegner sig for langt hovedparten af investeringerne, med et samlet investeringsniveau på 1,6 mia. kr.

Der er samlet set fornyet ca. 5800 boliger i den undersøgte periode fra 2004 til 2006. Heraf udgør de private udlejningsboliger den største andel med ca. 2300 fornyede boliger. De private andelsboliger udgjorde ca. 2000 boliger, mens de resterende 1500 boliger var ejerboliger. De private andelsboliger, der har deltaget i byfornyelsen har typisk været en del af en større forening, for her har der i gennemsnit været 23 boliger pr. ejendom. De private udlejningsboliger har i gennemsnit omfattet 11 boliger pr. ejendom. Andelsboliger dominerer især blandt de store centrankommuner og omegnskommunerne, men andelen af byfornyede andelsboliger er samlet set omtrent faldet til det halve, når man sammenligner de to første år (2004, 2005) med det sidste (2006).

Opgjort i investeringernes mere konkrete omfang (kr./m²) er investeringsniveauet størst i de private udlejningsboliger, med knap 6.000 kr./m², det halve i de byfornyede andelsboliger og ca. 2.000 kr./m² i de byfornyede ejerboliger.

Sammenligner man kommunegrupperne varierer investeringsniveauet en del inden for de respektive ejerformer.

Hvad angår de private udlejningsboliger topper omegnskommunerne med 8.700 kr./m² investeret i gennemsnit i de private udlejningsboliger tæt fulgt af de større provinsbyer (ca. 8.000 kr./m²). Herefter følger de store centrale kommuner med over 5.000 kr./m², med et stort spring til landkommunerne, hvor investeringsniveauet er på 3.600 kr./m². Lavest ligger mindre provinskommuner, hvor gennemsnittet er på godt 2.000 kr./m². Undersøgelsen viser således, at der er en markant spredning i investeringerne i de private udlejningsboliger, kommunerne imellem.

Investeringsniveauet pr. kvadratmeter i de private andelsboliger varierer også en del - fra 3.500 kr./m² i de større centralkommuner, til 900 kr./m² i omegns- og provinsbyer. Her kan en vigtig forklaring være væsentlige forskelle i opførelsestidspunktet, og dermed bygningsstandard før fornyelsen.

Endelig er investeringsniveauet i de byfornyeede ejerboliger omtrent det samme - ca. 1.500 kr./m² - uanset kommunetype.

Friarealforbedringer

Af de samlede investeringer på knap 2 mia. kr. tegner friarealforbedringer sig for ca. 200 mio. kr. i den undersøgte periode. De har berørt ca. 10.000 boliger – overvejende i de større centralkommuner. Investeringerne er på 2,5 mio.kr. pr. beslutning i gennemsnit, men de har kostet mere end dobbelt så meget i de store centralkommuner - i gennemsnit 3 mio.kr. pr. beslutning - sammenlignet med de øvrige kommunetyper, hvor en beslutning i gennemsnit betød en investering på ca. 1,1 mio.kr.

Omfanget af beslutninger med kondemnering i den undersøgte periode er 15, og i forbindelse med disse beslutninger har den samlede investering været ca. 4 mio. kr. Antallet af beslutninger varierer en del fra år til år og det samme gør investeringerne pr. beslutning. I en enkelt større beslutning i gruppen af større provinsbyer i 2002 var investeringen 2 mio. kr., mens en beslutning i en landkommune samme år var på 670.000 kr. Generelt tegner landkommunerne sig for 3 ud af de 15 beslutninger.

Områdefornyelse

Beslutningerne om områdefornyelse udgør i absolutte tal 58. Samlet set er der her omsat for knap 780 mio. kr. i den undersøgte periode, inklusiv en pulje på 100 mio. kr. til forsøg med byfornyelse i problemramte by- og boligområder i store byer uddelt i 2004. I forbindelse hermed har kommunerne i gennemsnit haft en udgift pr. område på ca. 14 mio. kr. Der er givet støtte til 16 nedslidte byområder i mindre byer og 24 i større byer. Desuden er støttet 10 nyere byområder med sociale problemer og til 4 ældre erhvervsområder. Udgiftsniveauet er langt størst i områdetypen "Nedslidte byområder i større byer", og det er overvejende problemer med nedslidte offentlige arealer, der er problemet. De fleste af pengene - lidt over halvdelen - er således brugt til renovering af torve, pladser og opholdsarealer. Det gælder især i de ældre byområder i større byer, men det gælder også i stor udstrækning i nyere byområder. Næststørste post er særlige trafikforanstaltninger, som især er støttet i gruppen af de større provinsbyer. Den statslige støtte til områdefornyelsen udgør i alt ca. 240 mio. kr. over de tre undersøgte år.

Bygningsudgifternes fordeling - bygningsfornyelse

Udgifterne til indretning af WC/bad og renovering af tag udgør de største enkelt poster ved byfornyelse af private udlejningsejendomme. Tilsammen udgør udgifterne til disse arbejder 20 pct. af de samlede bygningsudgifter. Udgifter til facade og sokkel samt til vinduer udgør tilsammen andre godt 10 pct. af de samlede udgifter, mens den sidste større post er renovering af køkken, som her udgør ca. 4 pct. I de private udlejningsboliger udgør håndværkerudgifterne samlet set 61 pct. af udgifterne, mens administrationsudgifternes andel er på ca. 10 pct.

Udgiftsfordelingen for private andelsboliger og ejerboliger er i sagens natur fordelt anderledes, idet der kun ydes støtte til istandsættelse af bygningers klimaskærm og afhjælpning af kondemnabile forhold. Her udgør udgifter til tag den største andel af udgifterne (25 pct.), 14 pct. af udgifterne er gået til renovering af ydermure, 13 pct. til vinduer og ca. 11 pct. til afhjælpning af kondemnabile forhold. Ved private andelsboliger og ejerboliger udgør håndværkerudgifterne samlet set 68 pct. af udgifterne, mens administrationsudgifternes andel er på ca. 9 pct.

De offentlige tilskud - bygningsfornyelse

De offentlige tilskud til bygningsfornyelse er væsentligt reduceret i den undersøgte periode, sammenlignet med perioden fra 1998-2000. Som det fremgår af Tabel 1, er der omtrent tale om en halvering af de samlede tilskud.

Tabel 1. De samlede tilskud til bygningsfornyelsen 1998-2000 samt 2004-2006 (1000 kr.).

	1998-2000	2004-2006
De samlede offentlige tilskud	1.560.000	830.000
Statslige tilskud	987.000	418.000

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

1998-2000: Bygningsfornyelse, aftalt boligforbedring

2004-2006: Bygningsfornyelse, Friarealforbedring, Kondemnering, Bygningsfornyelse gl. lov.

De samlede tilskud til beslutningerne i 2004-2006 udgjorde ca. 834 mio. kr. Samlet set er subsidieringsgraden beregnet til 46 pct., forstået som tilskuddenes andel af de samlede investeringer.

Hvad angår bygningsfornyelsen udgjorde tilskuddenes andel af investeringerne ca. 570 mio. kr. og dermed en andel på 39 pct. af de samlede investeringer. Til sammenligning udgjorde tilskuddenes andel af investeringerne i de beslutninger, der blev gennemført som bygningsfornyelse i perioden fra 1998 til 2000, 67 pct.

I den første periode blev der imidlertid også ydet støtte til aftalt boligforbedring, og tages investeringer til friarealforbedringer og kondemnering med, ser det samlede regnestykke ud om vist i tabellen herunder.

Tabel 2. Investeringer og tilskud for bygningsfornyelsen

	Investeringer mio. kr.	Tilskud mio. kr.	Subsidiegrad %
Løbende priser			
Gl. lov kun bygningsfornyelse 1998-2000	2058	1379	67
Gl. lov inkl. aftalt boligforbedring 1998-2000	2853	1573	55
Ny lov 2004-2006	1448	569	39
2005 - priser *)			
Gl. lov kun bygningsfornyelse 1998-2000	2352	1576	
Gl. lov inkl. aftalt boligforbedring 1998-2000	3261	1798	
Ændring fra gammel og til ny lov			
Kun bygningsfornyelse	-904	-1007	-28
Inkl. aftalt boligforbedring	-1813	-1229	-16
Kun bygningsfornyelse (pct.)	-38	-64	
Inkl. aftalt boligforbedring (pct.)	-56	-68	

*) Inflateret med byggeomkostningsindekset 1999 - 2005.

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Den samlede subsidieringsgrad dækker over en vis spredning kommunerne imellem. Blandt de 69 kommuner, der har gennemført bygningsfornyelse, har knap halvdelen (31 kommuner) en tilskudsandel på under 25 pct. Godt en tredjedel af kommunerne opererer med en tilskudsandel på mellem 25 og

50 pct. Ca. 9 pct. af kommunerne, svarende til 6 kommuner, har i gennemsnit en tilskudsandel på mellem 50 og 75 pct. Endelig har en andel på 9 pct. af kommunerne en tilskudsandel på mellem 75 og 100 pct. Her er der tale om 6 kommuner og tilsammen 14 beslutninger om bygningsfornyelse.

Som det fremgår af tabellen herunder, er det de mindre provinsbyer og i landkommuner, der har flest beslutninger med høj tilskudsandel, men som det fremgår viser opgørelsen af tilskudsandele at der er stor spredning kommunerne imellem.

Tabel 3. Kommuner fordelt på gennemsnitlig tilskudsandel (bygningsfornyelse 2004-2006)

Tilskudsandel	Kommunegruppe					Total
	Store centralkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	
< 25 pct.	60	50	67	33	52	54
25-50 pct.	40	40	22	44	30	32
50-75 pct.	-	-	11	11	11	9
75-100 pct.	-	10	-	11	7	6
I alt	100	100	100	100	100	100
N	5	10	18	9	27	69

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Målet med byfornyelse, lovens anvendelse og brugbarhed

Målsætninger for byfornyelsen i 2004-06

Evalueringsens spørgeskemaundersøgelse viser, at hovedparten svarende til 66 pct. af de adspurgte kommuner, ikke har ændret deres strategier på byfornyelsesområdet med den nye lov, mens 1/3 af kommunerne har ændret deres målsætninger. Det sidste gælder de store centralkommuner, hvor alle har ændret målsætninger. Hovedparten af de mindre provinsbyer har derimod ikke ændret deres målsætninger efter den nye lov.

Dette forhold bekræftes af fokusgruppeinterviewene. Her er det hovedindtrykket, at kommunerne ikke har ændret deres strategier på byfornyelsesområdet siden 2004. Strukturreformen er her en vigtig forklaring, fordi reformen generelt betyder, at byfornyelsesarbejdet er blevet nedprioriteret. Flere steder har centrale medarbejdere skiftet arbejdsplads, og flere steder har man endnu ikke nået at inddrage byfornyelse som et strategisk element i kommunens udvikling. Men der er også tilbagemeldinger fra kommunerne om, at man ikke længere opfatter byfornyelse som det kraftfulde virkemiddel det tidligere var. Her henvises der gentagne gange til de reducerede støttemuligheder.

Kommunernes konkrete mål

Hvad angår de mere konkrete mål med byfornyelsesindsatsen viser spørgeskemaundersøgelsen, at *Forskønnelse af bybilledet* generelt er den vigtigste målsætning, om end de store centralkommuner har det, at forbedre boligstandard, som en meget vigtig målsætning. At *Forhindre bygningsmæssig nedslidning og forfald*, og det at *Tiltrække eller fastholde beboere til kommunen/styrke tilflytning*, er de næstvigtigste målsætninger for kommunerne især for de store centralkommuner og omegnskommunerne. Den sidstnævnte målsætning er ny i denne sammenhæng, idet dette hensyn havde en markant lavere betydning ved den sidste evaluering. Undersøgelsen viser her, at byfornyelse nu også indgår i den bypolitiske kamp om tilflyttere.

17 pct. af de kommuner der har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen har benyttet sig af de nye muligheder for at gennemføre byfornyelsesbeslutninger uden statsrefusion, primært som led i områdefornyelse og især blandt gruppen af store centralkommuner og landkommuner.

I relation til områdefornyelse er *Bymidtekvarter med detailhandel/gågade* den områdetype, der generelt optræder hyppigst i kommunernes prioritering. Typen udgør 31 pct. af de områdetyper der indgår i kommunerne områdefornyelser, og det er især de større provinsbyer og landkommunerne, der har gennemført disse områdefornyelser. Næst efter denne type kommer fornyelse af landsbyer og andre områder nær bymidten med blandet bolig og erhverv.

Kommunernes vurdering af byfornyelsesaktiviteten

Ét er de faktiske investeringer, noget andet den lokale oplevelse af aktiviteterne omfang, og et helt tredje forhold er de kommunale udgifter til byfornyelsen. Undersøgelsen viser at kommunerne generelt har en oplevelse af at byfornyelsesaktiviteten er reduceret i perioden fra 2004 til 2006, mens en del kommuner mener at indsatsen er stagneret i omfang.

Ifølge spørgeskemaundersøgelsen har man således i ca. 30 pct. af kommunerne en oplevelse af, at der er sket et fald i investeringerne i byfornyelse mellem 2004 og 2006. 27 pct. af kommunerne svarer at investeringsaktiviteten er uændret, men 27 pct. mener den er øget. Blandt de store centrale kommuner mener et flertal at aktiviteten generelt er på det samme niveau som før lovændringen.

I omegnskommunerne vurderer 36 pct. af kommunerne, at aktiviteten er uændret, 14 pct. vurderer at aktiviteten er steget, og 14 pct. at den er reduceret. Her er der imidlertid hele 36 pct. som ikke mener de er i stand til at vurdere udviklingen i investeringsaktiviteten.

Med hensyn til de kommunale udgifter til byfornyelsen viser undersøgelsen, at en andel på 21 pct. af kommunerne mener, at de kommunale udgifter er steget, men en højere andel på 37 pct. mener investeringerne generelt er faldet.

Kommunernes vurdering af lovens målopfyldelse

Der er relativt store variationer i kommunernes opfattelse af graden af målopfyldelse, men generelt viser spørgeskemaundersøgelsen at:

- Ejernes frivillige deltagelse er et mål, der *ofte* er opnået.
- At den offentlige andel af udgifterne er nedsat, er *ofte* eller *deltvist* nået.
- Målet om, at de offentlige midler i bygningsfornyelsen målrettes *bygninger med de største behov*, er det mål der i den laveste grad vurderes til at være opfyldt.

Hvad angår ønsket om smidighed og regelforenkling gennem kombination af lovens bestemmelser, er kommunerne ifølge spørgeskemaundersøgelsen overvejende enige om, at ordningerne "til en vis udstrækning" er velegnet kombination, og at områdefornyelse og bygningsfornyelse prioriteres til bestemte områder, i den sammenhæng er med til at støtte områdefornyelsen. Det vurderer 80 pct. af de deltagende kommuner, og fordelt på kommunetyper er de relativt enige. Blandt de store centrale kommuner er der dog 20 pct. der ikke mener, at prioriteringen af behovet for bygningsfornyelse støtter områdefornyelsen. Det samme er tilfældet i landkommunerne. Forklaringen på denne svarprofil kan være, at de store centrale kommuner og visse landkommuner stadig har et dominerende behov for bygningsfornyelse, som dækkes gennem almindelig indsats og derfor har større frihedsgrader ved prioritering af områdefornyelsen.

De gennemførte fokusgruppeinterview bekræfter i nogen grad disse resultater. Her er der peget på, at byfornyelsesloven i særlig grad er god til at indfri målsætninger om at løse problemer i forhold til midtbyerne, friarealer og grønne områder. På den måde er loven blevet mere helhedsorienteret end den forrige lov, og det finder kommunerne positivt. Loven roses også for sin anvendelighed til at løse problemer med boliger i dårlig stand, men det fremhæves samtidig som en stor svaghed, at reglerne om bygningsfornyelse

ikke længere rummer de tvangsmidler, man tidligere havde i kraft de såkaldte råde over bestemmelser. Når al bygningsfornyelse er baseret på frivillig deltagelse, kan det således blokere for fornyelser og dermed er det ikke længere de ringeste boliger der kommer med i byfornyelsen. Her efterlyser flere kommuner de råde over bestemmelser, der indgik i loven før ændringerne i 2004.

De mellemstore kommuner så endvidere gerne at almene boliger blev omfattet af loven. De påpeger behovet for byfornyelse af de almene boligområder, som bliver mere og mere problemramte. Endelig melder de største byer om andelsboliger i meget dårlig stand, som ikke kommer med i byfornyelsen for nuværende. Andelsboligerne er ofte i en ringere stand end de private udlejningsboliger, og en højere andel af andelsboligerne mangler eget bad. Endelig findes der nu meget dårlige boliger i landets mere tyndtbefolkede områder, og også her savner nogle kommuner virkemidler som fx "rådeover" muligheden. Her er det heller ikke de dårligste boliger der bliver byfornyet.

I fokusgruppeinterviewene er det endvidere påpeget, at målet om frivillig deltagelse og maksimal privat medfinansiering ikke harmonerer, og at det i særlig grad bliver tydeligt ved friarealforbedringer, hvor enkelte ejere kan blokere for et godt projekt.

Byfornyelsesloven dækker ikke

Der findes også forhold der ikke dækkes af byfornyelsesloven, og det beklages især i spørgeskemaundersøgelsen, at loven kun i begrænset omfang dækker sikring af bevaringsværdig by- og bygningsarkitektur, samt etablering af beboerlokaler mv.

Slutter man baglæns i forhold til den forrige evaluering af byfornyelsesloven, er muligheden for trafiksanering gået fra at være væsentligt, men med begrænsede handlemuligheder i byfornyelsen, til at være mindre væsentligt. Denne udvikling kan givet tilskrives de forbedrede muligheder for at gennemføre fornyelser på dette felt.

Fra fokusgruppeinterviewene fremgår det da også, at man i flere tilfælde har arbejdet med trafikløsninger i projekter under områdefornyelse. Her beskrives loven dog som mindre brugbar, og det begrundes med støttemidlernes begrænsning på dette udgiftskrævende område: det er meget dyrt at forbedre pladser og veje. En tilsvarende holdning fremføres i forhold til fornyelse af blandede bolig- og erhvervsområder, som også er dyre at byforny.

Ud over de generelle resultater, viser spørgeskemaundersøgelsen, at lovens begrænsninger med hensyn til:

Omdannelse af havne-, sporarealer mv.

- er et væsentligt problem for mindre provinsbyer.

Istandsættelse af ejerboliger ud over klimaskærmen

- er et væsentligt problem for de store centralkommuner.

Istandsættelse af erhvervsjendomme, som ikke omdannes til boliger

- er et væsentligt problem for de mindre provinsbyer.

Istandsættelse af almene boliger

- er et væsentligt problem for de mindre provinsbyer.

42 pct. af de adspurgte kommuner mener, at den nye lov er lige så brugbar som den forrige. Omtrent halvdelen af kommunerne mener derimod, at den nye lov er mindre brugbar end den forrige. (7 pct. svarer 'ved ikke'). Det er især de store centrale kommuner, de mindre provinsbyer og landkommunerne, der mener, at den nye lov er mindre brugbar end den forrige, mens omegnskommuner og større provinsbyer er mere tilfredse.

Administrationspraksis

Socialministeriets procedure for tildeling af udgiftsrammer fungerer ifølge spørgeskemaundersøgelsen: Ordningen er til at forstå og proceduren klar. Men proceduren gør det alligevel svært for kommunerne at planlægge byfornyelsesaktiviteten – og adspurgt om dette forhold, benytter mange kommuner sig af muligheden for at påpege, at rammen generelt er for lille. Det er der kommuner, der søger at løse ved at aftale en overførelse af en udgiftsramme fra kommuner, der ikke ønsker at gøre brug af sin ramme. Og den ordning fungerer fint, svarer 60 pct. af kommunerne i spørgeskemaundersøgelsen, mens hele 30 pct. ikke kender til muligheden og 12 pct. ikke mener systemet fungerer godt. Nogle af deltagerne i fokusgruppeinterviewene var af den holdning, at det er svært at låne rammer kommunerne imellem, og at staten på dette punkt burde hjælpe. Andre fremhævede en risiko for rammespild, fordi det er relativt let at forhåndsressere.

På fokusgruppeinterviewene var alle i øvrigt enige om, at arbejdet med byfornyelsen blev besværliggjort, når Socialministeriet først melder rammerne ud midt på året.

Fremgangsmåden og proceduren for ansøgninger om områdefornyelse fungerer fint, fortæller de større kommuner under fokusgruppeinterviewene. De er vant til det og har medarbejdere specialiseret til netop dette. De mellemstore byer og yderområderne mener derimod, at det er en for besværlig og langsom proces, hvis man skal have borgerne med hele vejen. Borgerne har på deres side svært ved at forstå, at det skal tage så lang tid.

Af fokusgruppeinterviewene fremgår det endvidere, at investeringsredegørelsen, som udarbejdes ved områdefornyelse, endnu ikke har opnået den ønskede effekt. Redegørelsen anerkendes imidlertid som et godt redskab, der sætter gang i refleksioner blandt medarbejdere i forvaltningen, men der advares om at fokuseringen på aftaleindgåelse med private kan fjerne fokus fra øvrige følgeinvesteringers store effekt.

Regelforenkling var en vigtig ide med den nye lov, men ifølge de kommuner der deltog i undersøgelsens fokusgruppeinterview, er det ikke slået igennem. De mener ikke det er blevet lettere at arbejde med loven. Det gælder især i de mindre kommuner, hvor man mangler medarbejdere med fag ekspertise på områder. Her klarer konsulenterne mange opgaver, men selv med den ordning, kan det ifølge de interviewede gå ud over kvaliteten, når der ikke findes kompetent personale i den kommunale forvaltning.

Lovens brugbarhed i forhold til den tidligere lov

Godt halvdelen af de deltagende kommuner mener generelt, at den nye lov er mindre brugbar i forhold til den forrige, og det gælder især de store centrale kommuner, de mindre provinsbyer og landkommunerne, der mener at den nye lov er mindre brugbar end den forrige. Størst tilfredshed findes blandt omegnskommuner og større provinsbyer.

Byfornyelsesopgaver, som loven ikke dækker

Byfornyelsesloven dækker ifølge de deltagende kommuner kun i begrænset omgang et behov for sikring af samlede løsninger vedrørende bevaringsværdig by- og bygningsarkitektur, og det er en af lovens store begrænsninger. Enkeltstående fungerer fint, men uden muligheden for at påbyde istandsættelser mister man den samlede, bevarende løsning, som kendes fra store, omfattende byfornyelsesbeslutninger, gennemført efter den forrige lov.

Etablering af beboerlokaler og fælles, lokale funktioner er ligeledes væsentlige indsatsområder, der ikke er dækket af den nuværende lov. Endelig påpeger de mindre provinsbyer, at de gerne så, at loven blev bedre til håndtering af omdannelse af havne- og sporarealer.

Kommuner, der ikke benytter sig af byfornyelse

Når kommunerne ikke gør brug af byfornyelsesloven skyldes det overvejende økonomiske forhold, og det handler enten om, at kommunens tildelte udgiftsramme er for lille, eller at man finder det for dyrt for kommunen. Forklaringerne gælder især blandt landkommunerne og de mindre provinsbyer. Den økonomiske årsag til, at kommunerne ikke benytter sig af byfornyelse, har fået en større betydning siden den forrige evaluering i 2002. Udfordringen med at få de private ejere med er også en barriere af væsentlig betydning – og det gælder især de store centrale kommuner og landkommuner. Derimod er politikerne blevet mere interesserede i byfornyelse en tidligere. I 2002 evalueringen var manglende politisk interesse en væsentlig barriere for brug af loven. Instrumenterne er præcise nok svarer kommunerne.

Byfornyelsesmidlernes omfang og anvendelse

I dette kapitel belyses omfanget af henholdsvis bygningsfornyelsen og områdefornyelsen. Analysen er baseret på registeroplysninger fra Socialministeriets administrative systemer.

Bygningsfornyelse

I perioden fra 2004 til 2006 blev der i alt godkendt 1100 byfornyelsesbeslutninger vedrørende bygningsfornyelse. Antallet steg fra 300 i 2004 til ca. 400 i de sidste to år af perioden. Sammenligner man med antallet af beslutninger i perioden fra 1998 til 2000, der blev evalueret i 2002, er niveauet steget fra ca. 120 beslutninger i 1998 over 180 i 2000 til det nuværende niveau.

Af disse beslutninger angik 78 friarealforbedring og 15 kondemnering. Sidstnævnte tæller her udelukkende de kondemneringssager, der har krævet statslige tilskud, og ifølge spørgeskemaundersøgelsen vedrørende bygningsfornyelse tyder det imidlertid på, at kondemneringsbestemmelserne er brugt i mange andre tilfælde, uden tilskud.

Blandt de 1100 sager indgår der 13 beslutninger om bygningsfornyelse, som blev godkendt under den gamle lov.

Tabel 4. Antal beslutninger taget under byfornyelsesloven i 2004-06 fordelt på beslutningstype.

	2004	2005	2006	I alt
Bygningsfornyelse ny lov	257	366	372	995
Friarealforbedring	30	21	27	78
Kondemnering	7	3	5	15
Bygningsfornyelse gl. lov	6	7	0	13
I alt	300	397	404	1101

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Af de små 1000 godkendte beslutninger om bygningsfornyelse under den nye lov, var ca. en fjerdedel fra de 5 største kommuner og mere end en tredjedel fra de større provinsbyer (med mere end 15.000 indbyggere). Der var imidlertid også en hel del beslutninger fra landkommunerne (største by < 5.000). (Se Tabel 5).

Friarealforbedringerne er primært sket i de fem store bykommuner, men ordningen er også i 12 tilfælde brugt i landkommuner. De få kondemneringssager med tilskud er primært gennemført i de store centrankommuner.

Tabel 5. Antal beslutninger, investeringer og investering pr. beslutning i 2004-06, fordelt på beslutningstyper og kommunetyper.

	Store cen- tralkommu- ner	Omgæns- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre provins- byer	Landkom- muner	I alt	
Antal beslutninger							
Bygningsfornyelse ny lov	230	75	369		94	227	995
Friarealforbedring	51	1	10		4	12	78
Kondemnering	9	0	2		1	3	15
Bygningsfornyelse gl. lov	7	2	4		0	0	13
I alt	297	78	385		99	242	1101
Investeringer 1000 kr.							
Bygningsfornyelse ny lov	1.097.815	70.228	195.175		26.189	58.747	1.448.154
Friarealforbedring	159.570	1.200	13.574		3.800	14.966	193.110
Kondemnering	705		2.350		70	874	3.999
Bygningsfornyelse gl. lov	162.127	201	21.785				184.113
I alt	1.420.217	71.629	232.884		30.059	74.587	1.829.376
Investeringer pr. beslutning 1000 kr.							
Bygningsfornyelse ny lov	4.773	936	529		279	259	1.455
Friarealforbedring	3.129	1.200	1.357		950	1.247	2.476
Kondemnering	78		1.175		70	291	267
Bygningsfornyelse gl. lov	23.161	101	5.446				14.163
I alt	4.782	918	605		304	308	1.662

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Der er i alt foretaget investeringer for 1,8 mia. kr. i bygningsfornyelse, heraf de 1,5 i den almindelige bygningsfornyelse efter den nye lov og 184 mio. kr. i fornyelse efter den gamle lov. Størsteparten af investeringerne (2/3) er foretaget i de fem store bykommuner.

Der er desuden investeret 193 mio. kr. i friarealforbedringer – de fleste af dem i de fem store kommuner. Der er kun brugt 4 mio. på kondemneringssagerne. Størsteparten af pengene i to dyre beslutninger i større provinsbyer.

I gennemsnit blev der investeret 1,6 mio. kr. i hver byfornyelsesbeslutning – 1,4 mio. i beslutninger om bygningsfornyelse efter den nye lov. Beslutningerne efter den gamle lov var væsentligt større og dyrere. Generelt var investeringerne pr. beslutning væsentligt større i de fem største kommuner end i de øvrige kommuner.

Som det fremgår, kostede friarealforbedringerne i gennemsnit 2,4 mio. - i de største byer 3,1 mio. Kondemneringerne lå i gennemsnit på 267.000, men i to sager i større byer var de oppe på 1,2 mio.

Bygningsfornyelsen efter den nye lov

I dette afsnit ses nærmere på de ejendomme, som er fornyet med bygningsfornyelse efter den nye lov.

Byfornyelsesbeslutningerne 2004-06 omfatter 993 ejendomme. Af disse er de 220 private udlejningsejendomme med små 2400 boliger. Der er desuden ca. 700 ejendomme med ca. 1000 ejerboliger og 75 andelsboligforeninger med 1.900 boliger.

Den gennemsnitlige ejendom har 5 boliger. De private udlejningsejendomme har 11 og andelsboligforeningerne 26. Ejerboligerne er en blanding af enfamiliehuse og ejerlejlighedsforeninger med flest af den første slags.

De private udlejningsboliger tegner sig for den største andel af de byfornye boliger på 44 pct., andelsboligerne tegner sig for 36 pct., mens andelen af byfornye ejerboliger udgør 19 pct. Andelen af ejerboliger er omtrent de samme i perioden, men andelen af private udlejningsboliger og andelsboliger varierer. I 2005 udgør andelen af byfornye andelsboliger 46 pct. Procentfordelingen skal ses i lyset af investeringsniveauet.

I perioden fra 2004 til 2006 var fordelingen af byfornye boliger på ejerform noget anderledes: her tegnede de private udlejningsboliger sig for en andel på 34 pct. mod 44 pct. i den undersøgte, mens andelen af fornyede

andelsboliger udgjorde 31 pct. (mod 36 pct. i perioden fra 2004 til 06). Ejerboliger og almene boliger udgjorde begge en andel på 14 pct. af de byfornyede boliger, mens ejerboliger i perioden fra 2004 til 06 udgjorde 19 pct. og de almene ikke indgår.

Tabel 6. Antal ejendomme og boliger i beslutninger om bygningsfornyelse efter den nye byfornyleslov 2004-06, fordelt på ejerform og beslutningsår.

	2004	2005	2006	I alt
Antal ejendomme				
Private udlejningsboliger	58	78	84	220
Ejerboliger	179	251	268	698
Andelsboliger	9	31	35	75
I alt	246	360	387	993
Antal boliger				
Private udlejningsboliger	678	780	893	2351
Ejerboliger	251	388	394	1033
Andelsboliger	288	1011	625	1924
I alt	1217	2179	1912	5308
Antal boliger pr. ejendom				
Private udlejningsboliger	12	10	11	11
Ejerboliger	1,4	1,5	1,5	1,5
Andelsboliger	32	33	18	26
I alt	5	6	5	5
Byfornyede boliger				
	Andel i pct.			
Private udlejningsboliger	56	36	47	44
Ejerboliger	21	18	21	19
Andelsboliger	24	46	33	36
I alt	100	100	100	100

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Ejendommene i de store byer er væsentligt større end i de øvrige kommuner. Det er først og fremmest de private udlejningsboliger og andelsboligerne, der ligger i disse kommuner. Ejerboligejendommene er mere spredte, men der er en del større ejendomme med ejerlejligheder i de store byer. I de øvrige kommuner er ejerboligerne næsten kun enfamiliehuse.

Tabel 7. Antal ejendomme og boliger i beslutninger om bygningsfornyelse efter den nye byfornyleslov 2004-06, fordelt på ejerform og kommune-gruppe.

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provins-byer	Mindre provins-byer	Land-kommuner	I alt
Antal ejendomme						
Privat udlejning	116	10	43	16	35	220
Ejerboliger	57	60	318	73	190	698
Andelsboliger	50	6	16	0	3	75
I alt	223	76	377	89	228	993
Antal boliger						
Private udlejning.	2014	77	165	34	61	2351
Ejerboliger	308	94	359	74	198	1033
Andelsboliger	1546	257	89	0	32	1924
I alt	3868	428	613	108	291	5308
Antal boliger pr. ejendom						
Privat udlejning	17	8	3,8	2,1	1,7	11
Ejerboliger	5,4	1,6	1,1	1,0	1,0	1,5
Andelsboliger	31	43	5,6		11	26
I alt	17	5,6	1,6	1,2	1,3	5

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Over halvdelen af bygningsinvesteringerne er foretaget i private udlejningsboliger. I ejerboligerne er investeret 208 mio. kr. og i andelsboligerne 400 mio.

Investeringen pr. m² boligareal er højest for de private udlejningsboliger – ca. 6.000 kr. De dyreste projekter har været i omegnskommuner og større provinsbyer, mens de billigste har været i de mindre byer og landkommunerne.

I andelsboligerne er investeret ca. 3.000 kr. pr. m², men det er først og fremmest i de store byer, at investeringerne har været så høje. Udgifterne har været noget lavere i øvrige kommuner.

I ejerboligerne er investeret 1.500 kr. pr. m² med næsten samme niveau i alle kommunerne.

Tabel 8. Bygningsinvesteringer under bygningsfornyelse med den nye lov (1000 kr.) og investering i kr. pr. m² bygningsareal.

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	I alt
Investering 1000 kr.						
Privat udlejning	681.846	34.613	100.471	6.417	21.119	844.466
Ejerboliger	44.811	22.389	86.385	19.772	35.060	208.417
Andelsboliger	371.158	13.226	8.319	0	2.568	395.271
I alt	1.097.815	70.228	195.175	26.189	58.747	1.448.154
Investering pr m²						
Privat udlejning	5.521	8.658	7.937	2.135	3.646	5.669
Ejerboliger	1.531	1.725	1.727	1.671	1.203	1.564
Andelsboliger	3.544	932	917		1.242	3.039
I alt	4.263	2.254	2.720	1.765	1.587	3.512

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Bygningsfornyelse efter den gamle lov

Investeringerne pr. beslutning har været store for beslutningerne efter den gamle byfornyelseslov, men det er primært, fordi der har været tale om store ejendomme. Når man ser på investeringen pr. m² ligger niveauet generelt noget under det, der gælder for den nye lov.

Tabel 9. Investeringer i beslutninger om bygningsfornyelse efter den gamle byfornyelseslov. (1000 kr.)

	2004	2005	I alt
Investeringer i 1000 kr.			
Store centralkommuner	150.126	12.001	162.127
Omegnskommuner		201	201
Større provinsbyer		21.785	21.785
I alt	150.126	33.987	184.113
Investering pr. m² i 1000 kr.			
Store centralkommuner	991	3.159	1.044
Omegnskommuner		1.136	1.136
Større provinsbyer		4.897	4.897
I alt	991	4.034	1.151

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Friarealforbedring

Med den nye byfornyelseslov er der i den undersøgte periode gennemført 78 beslutninger om friarealforbedringer. Beslutningerne har berørt ca. 10.000 boliger, heraf ligger de 9.500 i de fem største bykommuner. Langt de fleste boliger ligger i beslutninger godkendt i 2004. Investeringerne er mere spredt ud over årene, fordelt med en samlet investering på knap 78 mio. kr. i 2004, over 41 mio. i 2005 til 74 mio. kr. i 2006.

Samlet set er der investeret knap 200 mio. kr. i friarealforbedringer i den undersøgte periode, og det svarer omtrent til investeringsniveauet i perioden fra 1999 til 2004, som var på 189 mio. kr., stigende fra 60 mio. kr. i 1999 til 68 mio. kr. i 2004.

Tabel 10. Antal beslutninger om friarealforbedring, antallet af boliger, berørt af disse og investeringer (1000 kr.), samt investering pr. beslutning fordelt på kommune-grupper og år.

	2004	2005	2006	I alt
Antal beslutninger				
Store centalkommuner	21	9	20	50
Omgenskommuner	1	0	0	1
Større provinsbyer	3	5	3	11
Mindre provinsbyer	2	2	0	4
Landkommuner	3	5	4	12
I alt	30	21	27	78
Antal boliger				
Store centalkommuner	5.748	1.365	2.511	9.624
Omgenskommuner	28	0	0	28
Større provinsbyer	79	6	130	215
Mindre provinsbyer	39	36	0	75
Landkommuner	50	36	38	124
I alt	5.944	1.443	2.679	10.066
Investeringer i 1000 kr.				
Store centalkommuner	69.956	25.246	64.368	159.570
Omgenskommuner	1.200	0	0	1.200
Større provinsbyer	3.595	5.657	4.322	13.574
Mindre provinsbyer	1.200	2.600	0	3.800
Landkommuner	1.748	7.788	5.430	14.966
I alt	77.699	41.291	74.120	193.110
Invest. pr. beslutning i 1000 kr.				
Store centalkommuner	3.331	2.805	3.218	3.191
Omgenskommuner	1.200			1.200
Større provinsbyer	1.198	1.131	1.441	1.234
Mindre provinsbyer	600	1.300		950
Landkommuner	583	1.558	1.358	1.247
I alt	2.590	1.966	2.745	2.476

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Kondemnering

Der blev i alt gennemført 15 beslutninger om kondemnering i den undersøgte periode, og de samlede investeringer udgjorde i den henseende knap 4 mio. kr. Antallet af beslutninger var størst med 7 sager i 2004 og mindst med 5 sager i 2005. Investeringerne pr. beslutning var størst i 2004, med knap 400.000 kr. pr. beslutning, overvejende båret af én beslutning i en større provinsby, der afledte en investering på 2 mio. kr. I 2005 faldt antallet af beslutninger til 3, og det år var investeringen pr. beslutning nede på 68.000 kr. – båret af to sager i landkommuner. I 2006 var der i alt 5 beslutninger vedr. kondemnering, og investeringerne løb her op i 205.000 kr.

Det skal til disse resultater bemærkes, at kondemneringer, der gennemføres uden udgifter, ikke indgår i opgørelsen. Det er fx tilfældet, hvis lejeren selv flytter, og ejeren i den forbindelse afhjælper de kondemnabile forhold for egne midler.

Tabel 11. Antal beslutninger om kondemnering, investeringer (1000 kr.), samt investering pr. beslutning fordelt på kommunegrupper og år.

	2004	2005	2006	I alt
Antal beslutninger				
Store centralkommuner	5	1	3	9
Større provinsbyer	1	0	1	2
Mindre provinsbyer	0	0	1	1
Landkommuner	1	2	0	3
I alt	7	3	5	15
Investeringer (1000 kr.)				
Store centralkommuner	106	0	599	705
Større provinsbyer	1.994	0	356	2.350
Mindre provinsbyer	0	0	70	70
Landkommuner	670	204	0	874
I alt	2.770	204	1.025	3.999
Invest. pr. beslutning (kr.)				
Store centralkommuner	21.200	0	199.667	78.333
Større provinsbyer	1.994.000		356.000	1.175.000
Mindre provinsbyer			70.000	70.000
Landkommuner	670.000	102.000		291.333
I alt	395.714	68.000	205.000	266.600

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Karakteristik af ejendomme støttet med bygningsfornyelse

De fleste af de støttede ejendomme er på en eller 2-6 boliger. Kun 18 pct. af ejendommene havde flere end 6 boliger.

Blandt de private udlejningsboliger og andelsboligerne er der væsentligt flere større ejendomme med flere end 14 boliger (ca. 1/3). Ejerboligerne tæller overvejende ejerlejligheder, og her er der i sagens natur helt overvejende én bolig pr. ejendom.

9 pct. eller 93 af de byfornyede ejendomme har ingen bolig efter byfornyelsen. Her er der tale om erhvervs ejendomme, ejendomme uden bygninger, eller ejendomme hvor bygninger nedrives, boliger sammenlægges eller nedlægges.

Tabel 12. Ejendomme fordelt på ejerform og antal boliger efter byfornyelsen.

	Ingen bolig	1 bolig	2-6	7-14	15 -	I alt
Privat udlejning	14	23	84	64	35	220
Ejer	73	534	63	24	4	698
Andels	5	5	12	19	34	75
I alt	92	562	159	107	73	993
Procentfordeling						
Privat udlejning	6	10	38	29	16	100
Ejer	10	77	9	3	1	100
Andel	7	7	16	25	45	100
I alt	9	57	16	11	7	100

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

I de fem store kommuner er der i gennemsnit 17 boliger pr. ejendom med et gennemsnitligt areal på ca. 1.700 m². Ejendommene i provinsbyerne i øvrigt er meget små.

I gennemsnit er der ca. 10 boliger pr. ejendom i de private udlejningsboliger og 26 i andelsboligerne.

Tabel 13. Gennemsnitligt antal boliger og areal pr. ejendom for støttede ejendomme i forskellige kommunegrupper og ejerformer.

	Antal boliger pr. ejendom	Areal pr ejendom 1000 m ²
Kommunegrupper		
Store centalkommuner	17,4	1.684
Omegnskommuner	5,6	670
Større provinsbyer	1,6	268
Mindre provinsbyer	1,2	263
Landkommuner	1,3	233
Ejerformer		
Private udlejningsboliger	10,7	1.040
Ejerboliger	1,5	266
Andelsboliger	25,7	2.528
Total	5,4	608

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Bygningsudgifternes fordeling

I de private udlejningsboliger udgør håndværkerudgifterne (ekskl. moms.) 60 pct. af ombygningsudgifterne. En sjettedel af disse går til tagrenoveringer og en anden sjettedel til etablering/renovering af toilet og bad. Andre store poster er facader, vinduer og køkkener.

Tabel 14. Ombygningsudgifter i private udlejningsboliger fordelt på udgiftsposter for byfornyede ejendomme 2004-06.

Udgiftspost	Andel af samlede bygningsudgifter
Tag	10,0
Kælder/fundering	1,5
Facade/sokkel	5,3
Vinduer	4,9
Udvendige døre	0,6
Trapper	1,7
Porte/gennemgang	0,1
Etageadskillelser	1,2
Toilet og bad	10,6
Køkken	3,7
Varmeanlæg	0,7
Afløb	0,7
Kloak	0,6
Vandinstallation	0,9
Gasinstallation	0,3
Ventilation	1,0
El/svagstrøm	2,2
Andet	15,6
I alt håndværkerudgifter	61,4
Administrationsudgifter	9,7
Moms. mv.	28,9
Samlede ombygningsudgifter	100,0

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

I andelsboliger og ejerlejligheder er udgiftsfordelingen noget anderledes – sandsynligvis fordi der ikke gives støtte til forbedringer. Udgifter til tag er langt den største post efterfulgt af ydermure og vinduer.

Tabel 15. Ombygningsudgifter i ejerboliger og andelsboliger fordelt på udgiftsposter for byfornyede ejendomme 2004-06.

Udgiftspost	Andel af samlede bygningsudgifter
Tag	24,7
Ydermure	14,3
Vinduer	13,4
Døre og porte	1,1
Karnapper, altaner, verandaer og udestuer	1,3
Fundament	1,6
Indgangspartier	1,1
Kondemnabile forhold	10,8
I alt håndværkerudgifter	68,3
Administrationsudgifter	8,7
Moms. mv.	23,1
Samlede ombygningsudgifter	100,0

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Tilskuddene til bygningsfornyelse

De samlede tilskud

De samlede tilskud til beslutningerne 2004-06 kan beregnes ud fra Socialministeriets administrative registre. De er beregnet til i alt 834 mio. kr. over de tre år. Tilskuddene har været stigende i perioden.

Størsteparten af tilskuddene er gået til bygningsfornyelse efter den nye lov, som er næsten tredoblet fra 2004 til 2006. Næststørst støtte er givet til friarealforbedringer. Bygningsfornyelse efter gammel lov har fået små 70 mio. og kondemneringssager 68 mio.

Tabel 16. De samlede offentlige tilskud til byfornyelsen i de forskellige ordninger i hvert af årene 2004-2006 (1000 kr.).

	2004	2005	2006	I alt
Bygningsfornyelse ny lov	107.296	189.333	271.961	568.590
Friarealforbedring	77.699	41.291	74.820	193.810
Kondemnering	2.762	204	1.025	3.991
Bygningsfornyelse gl. lov	48.699	18.969	0	67.668
I alt	236.456	249.797	347.806	834.059

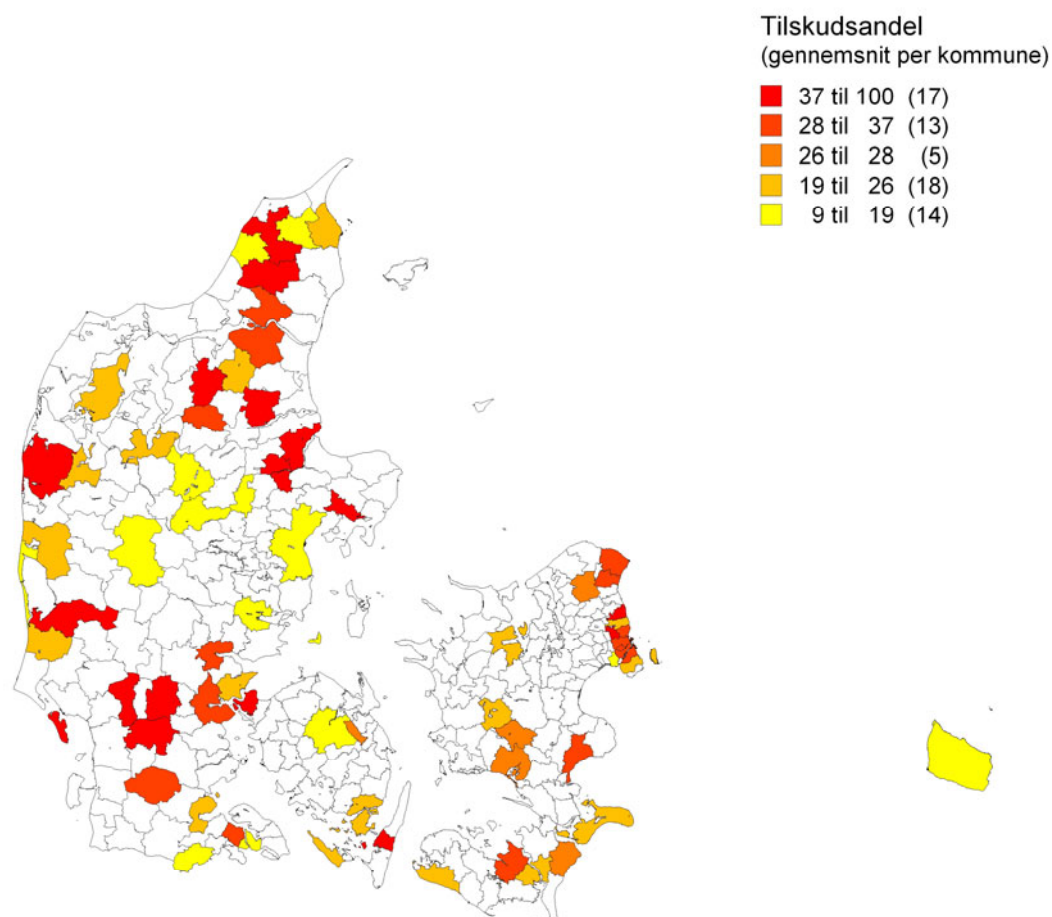
Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

80 pct. af tilskuddene er givet til de fem største bykommuner og 10 pct. til de større provinsbyer. Det skyldes især, at de har fået flere tilskud efter den gamle lov og til friarealforbedringer, men de har også fået størsteparten af tilskuddene til bygningsfornyelse efter den nye lov. Tilskuddet pr beslutning er også væsentligt højere i de store kommuner.

Tabel 17. De samlede offentlige tilskud til byfornyelsen 2004-06 i de forskellige ordninger, gennemsnit liget tilskud pr. beslutning fordelt på kommunegrupper (1000 kr.) og tilskuddenes andel af investeringerne (pct.).

	Store cen- tralkommu- ner	Omegns- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Landkom- muner	I alt
Tilskud 1000 kr.						
Bygningsfornyelse ny lov	447.336	27.519	64.421	8.684	20.630	568.590
Friarealforbedring	159.570	1.200	13.574	3.800	15.666	193.810
Kondemnering	697	0	2.350	70	874	3.991
Bygningsfornyelse gl. lov	66.834	0	834	0	0	67.668
I alt	674.437	28.719	81.179	12.554	37.170	834.059
Tilskud pr. beslutning 1000 kr.						
Bygningsfornyelse ny lov	1.962	367	174	92	91	1.868
Friarealforbedring	3.191	1.200	1.234	950	1.306	1.918
Kondemnering	100	.	1.175	70	291	549
Bygningsfornyelse gl. lov	9.548	0	834	.	.	7.536
I alt	3.558	900	598	241	425	2.114
Tilskuddenes andel af investeringerne, pct.						
Bygningsfornyelse ny lov	41	39	33	33	35	39
Friarealforbedring	100	100	100	100	100	100
Kondemnering	99		100	100	100	100
Bygningsfornyelse gl. lov	41	0	4			37
I alt	47	40	35	42	50	46

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.



Figur 1. Gennemsnitlig tilskudsandel i beslutninger om bygningsfornyelse (2004-2006).

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

I gennemsnit udgjorde de samlede tilskud 46 pct. af investeringerne. Det skyldes til dels, at der er 100 pct. refusion på friarealforbedringer og kondemnering. For bygningsfornyelse alene var tilskudsprocenten 39 pct. efter

den nye lov. Tilskudsandelen er lidt højere i de store byer end i de små, men også relativ høj i landkommunerne.

Sammenligner man med subsidiegraden under den gamle og perioden på tre år 1998 og til 2000, er der tale om en markant reduktion fra de daværende 67 pct. for bygningsfornyelse til en subsidieandel på 39 pct. i perioden fra 2004-2006.

Tabel 18. Investeringer og subsidiegrad for byfornyelsen under den gamle lov 1998-2000 (tre år).

	Bygningsfornyelse alene	Bygningsfornyelse, aftalt boligforbedring og BFU	Helhedsorienteret by- fornyelse	I alt
Investeringer (mio. kr.)	2.058	2.853	424	5.335
Offentlig andel af udgifter i (pct.)	67	55	(kun offentlige udgifter)	

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Statens andel af tilskuddene

Statens andel af tilskuddene varierer alt efter hvilken ordning der er tale om. Ved områdefornyelse støtter staten med en årlig ramme på 50 mio. kr. programudarbejdelse, fornyelse og etablering af friarealer, fælles lokaler og særlige trafikale foranstaltninger. Statens refusion kan her højst udgøre en tredjedel af kommunens udgifter – og maksimalt 10 mio. kr.

Ved bygningsfornyelse af private udlejningsboliger kan kommunen yde et kontant tilskud til vedligeholdelses- og nedrivningsudgifter. Til forbedringsudgifter yder kommunen et tilskud i form af indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen. Staten refunderer halvdelen af disse udgifter. Ved bygningsfornyelse af ejerboliger og andelsboliger, støttes istandsættelse af klimaskærm og afhjælpning af kondemnabile forhold. Her kan kommunen yde støtte i form af kontante tilskud, hvoraf staten refunderer halvdelen.

Ved fornyelse af friarealer støttes udgifter til rydning, beskedne ombygningsarbejder, samt anlægs- og møbleringsarbejder. Her refunderer staten halvdelen af de afholdte udgifter.

Som det fremgår af tabellen herunder, er de samlede statslige tilskud beregnet til 418 mio. kr. for de beslutninger, der blev truffet 2004-06.

Tabel 19 Statslige tilskud til byfornyelsen og deres andel af de samlede tilskud.

	Store central- kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	I alt
Tilskud 1000 kr.						
Bygningsfornyelse ny lov	228.212	13.759	27.666	4.342	10.315	284.294
Friarealforbedring	79.965	600	6.607	1.900	7.833	96.905
Kondemnering	348	0	1.175	35	437	1995
Bygningsfornyelse gl. lov	34.367	0	417	0	0	34.784
I alt	34.2892	14.359	35.865	6.277	18.585	417.978
Andel af samlede tilskud pct.						
Bygningsfornyelse ny lov	51,0	50,0	42,9	50,0	50,0	50,0
Friarealforbedring	50,1	50,0	48,7	50,0	50,0	50,0
Kondemnering	49,9		50,0	50,0	50,0	50,0
Bygningsfornyelse gl. lov	51,4		50,0			51,4
I alt	50,8	50,0	44,2	50,0	50,0	50,1

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Tilskud til private udlejningsboliger efter den nye lov

Tilskuddene til private udlejningsboliger udgør i alt 315 mio. kr. for de tre år. Størsteparten er gået til støtte til vedligeholdelsesudgifter, og det drejer sig i alt om 310 mio. kr. fordelt med 73 mio. kr. i 2004, 85 mio. kr. i 2005, stigen-

de til 152 mio. kr. i 2006. Godt 5 mio. kr. er gået til indfasningsstøtte, fordelt på 2,3 mio. kr. i 2004, 1,6 mio. kr. i 2005 og 1,5 mio. kr. i 2006.

Tilskuddet pr. beslutning er størst i de store centralkommuner, med et gennemsnit på 2,2 mio.kr. og mindst i de mindre provinsbyer, hvor tilskuddet pr. beslutning i gennemsnit har udgjort 270.000 kr.

Opgjort pr. bolig har tilskuddet i den undersøgte periode udgjort 132 t. kr., varierende fra 212 kr. pr. bolig i gennemsnit i gruppen af Større provinsbyer til 118 t.kr. pr. bolig i de mindre provinsbyer. Her skal det bemærkes at tilskuddet pr. bolig er relativt lavt i de store provinsbyer.

Indfasningsstøtten er helt overvejende udbetalt i de store centralkommuner, hvor beslutningerne i alt har resulteret i udbetaling af 3,75 mio. kr. i støtte.

Opgjort pr. bolig er det største tilskud ydet til boliger i omegnskommunerne med 13 t.kr. i gennemsnit, mod 3 t.kr. pr. bolig i de mindre provinsbyer og 2 t.kr. pr. bolig i gruppen af store centralkommuner.

Tabel 20. Støtten til vedligeholdelsesudgifter i private udlejningsboliger efter den nye byfornyelseslov (mio. kr.) og den gennemsnitlige støtte pr. beslutning (1000 kr.).

	2004	2005	2006	I alt	Pr. beslutning (1000 kr.)	Pr. bolig (1000 kr.)
Tilskud til vedligeholdelse mio. kr.						
Store centralkommuner	55	64	130	249	2.153	124
Omegnskommuner	5	7	0	12	1.227	156
Større provinsbyer	10	11	14	35	1.032	212
Mindre provinsbyer	1	1	2	4	268	118
Landkommuner	2	2	6	10	399	164
I alt	73	85	152	310	1.561	132
Indfasningsstøtte 1000 kr.						
Store centralkommuner	1.697	744	1.309	3.750		2
Omegnskommuner	469	568	0	1037		13
Større provinsbyer	142	279	123	544		3
Mindre provinsbyer	0	0	29	29		1
Landkommuner	0	0	0	0		-
I alt	2.308	1.591	1.461	5.360		2
I alt tilskud mio. kr.	75	87	153	315		148

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Tilskud til ejerboliger og andelsboliger efter den nye lov

De samlede tilskud til andelsboliger og ejerboliger er beregnet til 160 mio. kr. for beslutningerne 2004-06. Det er i gennemsnit ca. 200.000 kr. pr. ejendom, men i de fem store kommuner er tilskuddet pr. ejendom en del større, bl.a. fordi ejendommene er større, jf. Tabel 13.

Opgjort pr. bolig er de ydede tilskud til andelsboliger og ejerboliger i alt på 54.000 kr. i gennemsnit, og dermed markant lavere end de private udlejningsboliger, hvor tilskuddet var 132.000 kr. pr. bolig. Sammenligner man de forskellige kommunetyper, varierer tilskuddet opgjort pr. bolig fra det maksimale på 68.000 kr. i de mindre provinsbyer, til 20.000 kr. i omegnskommunerne.

Tabel 21. Tilskud til ejerboliger og andelsboliger (mio. kr.) og støtte pr. beslutning pr. bolig (1000 kr.).

	2004	2005	2006	I alt	Pr. ejendom (1000 kr.)	Pr. bolig (1000 kr.)
Store centalkommuner	5	64	49	118	1.093	64
Omegnskommuner	2	3	2	7	115	20
Større provinsbyer	7	7	9	23	67	51
Mindre provinsbyer	1	3	1	5	61	68
Landkommuner	3	2	2	7	40	30
I alt	18	79	63	160	209	54

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Refusionsudgifterne til bygningsfornyelse

I forbindelse med beslutningerne i 2004-06 er der givet tilsagn om refusion til kommunerne på i alt 372 mio. kr. Størsteparten af midlerne er gået til friarealforbedringerne (90 mio.). Til bygningsfornyelse efter den nye lov er refusionen små 100 mio. kr. Desuden er givet relativt mange midler til bygningsfornyelse efter den gamle lov (80 mio.).

Tabel 22. Refusionsberettigede udgifter til bygningsfornyelse hos kommunerne til de fire ordninger i hvert af årene 2004-06 (1000 kr.).

	2004	2005	2006	I alt
Bygningsfornyelse ny lov	15.203	23.366	55.701	94.270
Friarealforbedring	77.699	41.291	74.820	193.810
Kondemnering	2.770	448	1.025	4.243
Bygningsfornyelse gl. lov	52.299	27.364	0	79.663
I alt	147.971	92.469	131.546	371.986

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Der er store variationer i refusionsbeløbet pr. beslutning. Det er især for bygningsfornyelse efter den gamle lov, at der er en meget stor refusion. For beslutninger efter den nye lov er der kun 95.000 kr. i gennemsnitlig refusionsudgift. Særligt i de største byer er forskellen på refusionen efter gamle og nye lov markant.

Refusionen er først og fremmest gået til de fem største bykommuner (mere end 80 pct.), jf. Tabel 23.

Tabel 23. Refusionsberettigede udgifter til bygningsfornyelse hos kommunerne til de fire ordninger og gennemsnitsudgiften pr. beslutning fordelt på kommunegrupper (1000 kr.).

	Store centalkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	I alt
Refusionsudgifter 1000 kr.						
Bygningsfornyelse ny lov	76.846	6.867	6.414	314	3.828	94.269
Friarealforbedring	159.570	1.200	13.574	3.800	15.666	193.810
Kondemnering	949	0	2.350	70	874	4.243
Bygningsfornyelse gl. lov	66.834	3.600	9.228	0	0	79.662
I alt	304.199	11.667	31.566	4.184	20.368	371.984
Udgifter pr. beslutning 1000 kr.						
Bygningsfornyelse ny lov	337	92	17	3	17	95
Friarealforbedring	3.191	1.200	1.234	950	1.306	2.485
Kondemnering	105		1.175	70	291	283
Bygningsfornyelse gl. lov	9.548	1.800	2.307			6.128
I alt	1.035	150	81	42	84	338

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Områdefornyelse

Støttede og ikke støttede ansøgninger om områdefornyelse

I Socialministeriets datasystem er registreret ca. 100 ansøgninger om områdefornyelse. Der kan være ansøgninger, som ikke er registreret, fordi kommunerne har frafaldet på et tidligt tidspunkt. Af de registrerede ansøgninger er det lidt over halvdelen (54), der har fået støtte.

Der har været 19 ansøgninger fra de fem største bykommuner, hvoraf de 16 har opnået støtte. Omegnskommunerne har fået tilsagn på 5 ansøgninger, mens 4 er afviste. De større provinsbyer har fået støtte til 14 projekter og fået afvist 5. Endelig har de mindre byer fået støttet til 2 projekter ud af 7 og landkommunerne til 17 ud af 44. Støtteprocenten har været størst for de store og større byer mindst for mindre byer og landkommuner.

Tabel 24. Antallet af byområder der er søgt støtte til, fordelt på støttede og ikke støttede områder i kommunegrupper og områdetyper.

	Ikke tildelt støtte	Tildelt støtte	I alt	Andel støttet %
Kommunegruppe				
Store centralkommuner	3	16	19	84
Omegnskommuner	4	5	9	56
Større provinsbyer	5	14	19	74
Mindre provinsbyer	5	2	7	29
Landkommuner	27	17	44	39
Alle	44	54	98	55
Områdetype				
Nedslidt byområde i mindre by	23	16	39	41
Nedslidt byområde i større by	5	24	29	83
Nyere boligområde med store sociale problemer	7	10	17	59
Ældre erhvervs- eller havneområde	5	4	9	44

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Dette afspejler sig i fordelingen af projekterne på byområdetyper. Der er især en høj støtteprocent for nedslidte byområder i større byer, efterfulgt af nyere boligområder med sociale problemer. Støtteandelen er lavest for områderne i de mindre byer, men det samlede antal støttede områder af disse er alligevel relativt højt, fordi der var mange ansøgninger.

Beskrivelse af de støttede områder

Der er givet støtte til 16 nedslidte byområder i mindre byer og 24 i større byer. Desuden er støttet 10 nyere byområder med sociale problemer og til 4 ældre erhvervsområder.

Der er, som man kan forvente, en sammenhæng mellem kommunetype og områdetype for de støttede byområder hvad angår de nedslidte byområder. Byområder med sociale problemer er støttet i både de største kommuner, omegnskommuner og større provinsbyer.

Tabel 25. Støttede byområder fordelt på områdetype og kommunegruppe.

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
Nedslidt byområde i mindre by	0	0	0	0	16	16
Nedslidt byområde i større by	14	0	9	1	0	24
Nyere boligområde med store sociale problemer	2	4	4	0	0	10
Ældre erhvervs- eller havneområde	0	1	1	1	1	4
I alt	16	5	14	2	17	54

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Der er store variationer i områdernes størrelse. I gennemsnit var de på 1,7 km² med små 3.000 indbyggere, hvilket giver en tæthed på 1.600 beboere pr. km². Gennemsnitsarealet var mellem 1,4 og 1,9 km² i alle fire områdetyper. Der er flest beboere i nedslidte områder i større byer og i de nyere områder med størst befolkningstæthed.

Bebyggelsesprocenten er som gennemsnit højest i de nyere byområder, men det skyldes, at et af områderne har nogle meget store erhvervsbygninger liggende. For de nedslidte områder i større byer er procenten kun ca. 10 og for de mindre områder kun 2. I erhvervsområderne er den 9 pct.

Der er en del erhvervsareal i områderne, selv om boligerne udgør hovedparten. Mange ejendomme er blandet erhverv og bolig.

Boligerne er fortrinsvis udlejningsboliger og andelsboliger. Kun i de mindre byer er der en stor andel ejerboliger, men også her en del private udlejningsboliger og almene boliger. I de større byer er der mange andelsboliger og få ejerboliger. De nyere områder består derimod næsten udelukkende af almene boliger.

Tabel 26. Det gennemsnitlige antal indbyggere, areal, bygningsareal og boliger i de støttede byområder, samt boligsammensætning.

	Nedslidt byområde i mindre by	Nedslidt byområde i større by	Nyere boligområde	Ældre erhvervsområde	Total
Indbyggertal pr. område	1054	4275	3307	7	2825
Areal pr. område km ²	1,44	1,92	1,90	1,53	1,74
Bygningsareal m ²	29.734	184.140	672.452	131.565	224.924
Boligareal m ²	16.776	84.128	364.493	75	109.865
Erhvervsareal/blandede ejendomme m ²	6.820	38.159	1.240	0	19.210
Erhvervsareal/rene ejendomme m ²	3.846	27.743	303.425	131.490	79.400
Antal indbyggere pr. km ²	733	2225	1741	5	1619
Bebyggelsesprocent	2,1	9,6	35,4	8,6	12,9
Antal boliger pr område	219	2345	1024	1	1297
Boligsammensætning %					
Udlejningsboliger	29	29	0	100	25
Almene boliger	17	23	91	0	32
Andelsboliger	2	33	0	0	27
Ejerboliger	40	13	8	0	14
Øvrige boliger	12	2	0	0	2
Alle boliger	100	100	100	100	100

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Områdernes problemer og fornyelsesbehov

Kommunerne har i Socialministeriets register skullet anføre om forskellige forhold i byområdet enten 1. I høj grad var et problem, 2. I nogen grad var et problem eller 3. I ringe grad var et problem.

Tabel 27 er først vist andelen af områder i hver områdetype, for hvilke de anførte forhold i høj grad var et problem, og nederst i tabellen andelen for hvem det i nogen grad var et problem.

Nedslidte bygninger er - som forventet - anført som et stort problem i de nedslidte byområder, men i mindre grad i de nyere boligområder. Her er der dog for 60 pct. af områderne anført mindst i nogen grad. Alligevel er det relativt få af kommunerne, som anfører et behov for støttet bygningsfornyelse. Lidt overraskende er det kun for 2 af de ældre områder i større byer og 2 i de mindre, at der anføres behov for bygningsfornyelse. Der er derimod anført behov i 3 ud af fire nyere byområder. Dette er oftest almene boligområder, hvor bygningsfornyelse ikke kan anvendes.

Nedslidte veje og trafikale problemer optræder også hyppigt i de nedslidte byområder, men også i de nyere områder.

Næsten endnu oftere anses **offentlige arealer for nedslidte**. Det gælder således for næsten 80 pct. af områderne i de større byområder, at det i høj grad er et problem, og i alle de nedslidte områder er det mindst i nogen grad et problem.

Manglende offentlige servicetilbud findes især i de mindre byer, mens manglende privat service oftest er et problem i de nyere områder.

Sociale problemer er især almindelige i de nyere boligområder, men også ofte i de ældre områder i større byer, sjældnere i mindre byer. I de mindre byer er der til gengæld mange områder med vigende indbyggerantal.

Tabel 27. Andelen (pct.) af byområder af forskellig type, hvor en række forhold hhv. i høj grad eller i nogen grad er et problem, samt andelen der har behov for bygningsfornyelse.

	Nedslidt byområde i mindre by	Nedslidt byområde i større by	Nyere boligområde	Ældre erhvervsområder	Total
I høj grad et problem					
Fysisk nedslidning - bygninger	63	54	20	25	48
Fysisk nedslidning - vej	44	58	20	50	46
Fysisk nedslidning - offentligt areal	63	79	40	25	63
Trafikale problemer	44	67	30		48
Manglende off. servicetilbud	38	21	20		24
Manglende priv. servicetilbud	25	21	30		22
Sociale/beskæftigelsesmæssige problemer	25	46	70		41
Gener fra aktuel erhvervsaktivitet					
Vigende indbyggerantal	50				
I nogen grad et problem					
Fysisk nedslidning - bygninger	38	42	40	75	43
Fysisk nedslidning - vej	50	38	50	50	44
Fysisk nedslidning - offentligt areal	38	21	40	75	33
Trafikale problemer	44	29	40		33
Manglende off. servicetilbud	50	58	60		52
Manglende priv. servicetilbud	38	50	60		44
Sociale/beskæftigelsesmæssige problemer	69	33	30		41
Gener fra aktuel erhvervsaktivitet				100	7
Vigende indbyggerantal	44				
Behov for støttet bygningsfornyelse	13	8	80	75	28

Offentlige udgifter i områdefornyelse

De samlede offentlige udgifter i områdefornyelse i beslutninger 2004-2006 er beregnet til ca. 780 mio. kr. inkl. den særlige pulje på 100 mio. kr. til forsøg med byfornyelse i problemramte by- og boligområder i store byer, der blev udbudt i 2004. Heraf er de 535 mio., eller 69 procent, brugt i ældre områder i større byer. I mindre byer og nyere boligområder er der hver brugt lidt over 100 mio. og der er brugt 8 mio. i de ældre erhvervsområder.

Fordelingen på kommunegrupperne er, at ca. 40 pct. af midlerne (ca. 300 mio. kr.) er brugt i både de 5 store kommuner og i de større provinsbyer. Landkommunerne brugte 14 pct., omegnskommunerne 5 og de mindre provinsbyer 1 pct.

Tabel 28. De samlede udgifter til områdefornyelse fordelt på områdetyper og kommune-grupper (1000kr).

	Store central-kommuner	Omgæns-kommuner	Større pro-vinsbyer	Mindre pro-vinsbyer	Land-kommuner	Alle
Nedslidt byområde i mindre by	0	0	0	0	112.406	112.406
Nedslidt byområde i større by	311.972	0	215.790	7.500	0	535.262
Nyere boligområde	8.630	39.670	74.440	0	0	122.740
Ældre erhvervsområde	0	2.900	3.600	1.170	480	8.150
Total	320.602	42.570	293.830	8.670	112.886	778.558
Fordeling områdetyper %						
Nedslidt byområde i mindre by	0	0	0	0	100	14
Nedslidt byområde i større by	97	0	73	87	0	69
Nyere boligområde	3	93	25	0	0	16
Ældre erhvervsområde	0	7	1	13	0	1
Total	100	100	100	100	100	100
Ford. på kommunetyper %	41	5	38	1	14	100

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI. Data inkl. den særlige pulje på 100 mio. kr. til forsøg med by-fornyelse i problemramte by- og boligområder i store byer, der blev udbudt i 2004.

Indsatserne i områdefornyelse

Kommunernes udgifter er fordelt på en række forskellige indsatser, som vist i Tabel 25. De fleste af pengene - lidt over halvdelen - er brugt til **renovering af torve, pladser og opholdsarealer**. Det gælder især i de ældre byområder i større byer, men det gælder også i stor udstrækning i nyere byområder. Næststørste post er **særlige trafikforanstaltninger**, som især er støttet i de større byer.

I mindre byer og især i de nyere byområder har **kulturforanstaltninger** og **etablering af lokaler** spillet en relativ stor rolle.

Der er brugt relativt få midler på **boligsociale foranstaltninger** – mest i de nyere områder.

Der er i gennemsnit anvendt ca. 7 pct. af midlerne på borgerinddragelse – og de udgør omtrent den samme andel i alle typer af områder, på nær ældre erhvervsområder, hvor indsatsen især har angået forarbejder.

I de ældre erhvervsområder er der således først og fremmest brugt penge på forarbejder og planlægning. Det gælder undersøgelse af jordforurening, dernæst udarbejdelse af handlingsplaner, organisering og kortlægning af ejerforhold.

Tabel 29. De gennemsnitlige udgifter til områdefornyelse i forskellige områdetyper fordelt på udgiftstyper – antal 1000 kr. og procent.

	Nedslidt byområde i mindre by	Nedslidt byområde i større by	Nyere boligområde	Ældre erhvervsområde	Gennemsnit
Beløb 1000 kr.					
Programudarb./inddragelse	471.969	1.608.750	934.900	0	1.027.972
Torv/plads/opholdsarealer m.v.	2.999.250	12.901.729	4.752.800	0	7.502.917
Kulturforanstaltninger	1.436.563	395.000	2.149.700	0	999.296
Særlige trafikforanstaltninger	1.032.813	5.040.000	1.896.000	0	2.897.130
Særlige boligsociale foranstaltninger	170.313	655.208	822.400	0	493.963
Etablering af lokaler	885.063	1.172.708	1.229.667	0	1.011.161
Forsøg i nedslidte/boligsociale områder	29.375	529.167	488.500	0	334.352
Undersøgelse af jordforurening	0	0	0	900.000	66.667
Kortlægning af ejer-/erhvervsforhold	0	0	0	269.500	19.963
Udarbejdelse af handlingsplaner	0	0	0	490.625	36.343
Forb. af org. grundlag for omdannelsen	0	0	0	377.375	27.954
Forsøg i ældre havne- og erhvervsområder	0	0	0	0	0
Kommunale udgifter i alt	7.025.344	22.302.563	12.273.967	2.037.500	14.417.716
Fordeling af udgifter %					
Programudarb./inddragelse	7	7	8	0	7
Torv/plads/opholdsarealer m.v.	43	58	39	0	52
Kulturforanstaltninger	20	2	18	0	7
Særlige trafikforanstaltninger	15	23	15	0	20
Særlige boligsociale foranstaltninger	2	3	7	0	3
Etablering af lokaler	13	5	10	0	7
Forsøg i nedslidte/boligsociale områder	0	2	4	0	2
Undersøgelse af jordforurening	0	0	0	44	0
Kortlægning af ejer-/erhvervsforhold	0	0	0	13	0
Udarbejdelse af handlingsplaner	0	0	0	24	0
Forb. af org. grundlag for omdannelsen	0	0	0	19	0
Forsøg i ældre havne- og erhvervsområder	0	0	0	0	0
Kommunale udgifter i alt	100	100	100	100	100

Statslig støtte

I områdefornyelsen er der givet tilsagn om en statslig støtte på i alt 240 mio. kr., svarende til ca. 30 pct. af udgifterne - i områdefornyelsen (inklusiv pulje på 100 mio. kr. til forsøg med byfornyelse i problemramte by- og boligområder i store byer uddelt i 2004).

Støtteprocenten, der varierer, har været højest i de nyere byområder og lavest i ældre områder i større byer. Dette afspejles i, at omegnskommunerne – få – projekter har fået størst støtteandel, mens større provinsbyer har fået mindst.

Tabel 30. Statslig støtte til byområderne (1000 kr.) og støttens andel af udgifterne i områderne (pct.).

	Store central- kommuner	Omegns- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Land- kommuner	Alle
Nedslidt byområde i mindre by	0	0	0	0	35.034	35.034
Nedslidt byområde i større by	104.279	0	40.258	2.500	0	147.037
Nyere boligområde	8.600	15.600	31.600	0	0	55.800
Ældre erhvervsområde	0	965	1.200	390	160	2.715
Total	112.879	16.565	73.058	2.890	35.194	240.586
Andel af udgifter %						
Nedslidt byområde i mindre by					31	31
Nedslidt byområde i større by	33		19	33		27
Nyere boligområde	100	39	42			45
Ældre erhvervsområde		33	33	33	33	33
Total	35	39	25	33	31	31

Kilde: Data fra Velfærdsministeriet bearbejdet af SBI.

Investeringer og statsskud inklusiv pulje på 100 mio. kr. til forsøg med byfornyelse i problemramte by- og boligområder i store byer uddelt i 2004

Kommunernes generelle brug og vurdering af byfornyelsesloven

Kommunernes brug af loven

Målsætninger for byfornyelsen i 2004-06

Forskønnelse af bybilledet er generelt den vigtigste målsætning når vi ser på totalen, og det er den vigtigste målsætning blandt omegnskommunerne, de større provinsbyer, de mindre provinsbyer og landkommunerne. Tilbage er de store centralkommuner, hvor det at forbedre boligstandarden er en meget vigtig målsætning.

På det generelle niveau er det at *Forhindre bygningsmæssigt nedslidning og forfald* den næst vigtigste målsætning for kommunerne – vigtigst for de store centralkommuner og omegnskommunerne.

Denne målsætning har samme høje betydning, som det at *Tiltrække eller fastholde beboere til kommunen/styrke tilflytningen* – vigtigst for de mindre provinsbyer og de store centralkommuner. Målsætningen betragtes som mindre væsentlig blandt omegnskommunerne. Dette forhold har fået markant større betydning for kommunerne, når man sammenligner med evalueringen i 2002 (Andersen, H.S., 2002 s. 35).

At *forbedre boligstandarden* er nr. 4 på listen og en vigtig målsætning – især i de store centralkommuner og i omegnskommunerne. Dét hensyn havde en delt 2. plads i 2002.

At *Redde bevaringsværdige bygninger* er en vigtig målsætning – især i de større og mindre provinsbyer.

At *tiltrække erhverv og private investeringer* er også generelt en vigtig målsætning – især i de store centralkommuner og i de større provinsbyer. Også dette forhold har fået væsentlig større betydning siden 2002.

At *få del i statslige midler* udgør en vigtig målsætning i alle kommune-gruppe, men mest i store centralkommuner og de mindre provinsbyer.

At *standse negativ social udvikling i byområder og forbedre omdømme* betragtes af alle typer kommuner som en vigtig målsætning.

Den resterende del af mulige målsætninger betragtes generelt som mindre væsentlige målsætninger.

Det gælder det at *styrke handelen i midtbyen* – som betyder mest for de mindre provinsbyer, og mindst for de store centralkommuner.

Det gælder også en målsætning om at bidrage til *byomdannelse - ændring af byfunktioner*, det At *byfornyelsen giver mulighed for at etablere samarbejde med lokale borgere og erhverv*, og det at *fremme bedre byøkologi* – hvor kommunerne også er enige om, at det har mindre betydning.

De sidste to forhold, der ligeledes betragtes som mindre væsentlige angår det at skabe *lokal beskæftigelse i byggesektoren* og det at *etablere flere handicap- og ældreegnede boliger*.

Tabel 31. Kommunernes vigtigste målsætninger for byfornyelsen i 2004-06 (gamle kommuner).

Kommunegruppe	Store centralkommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Total
Forskønnelse af bybilledet	2,5	1,5	2,3	2,4	2,4	2,3
Forhindre bygningsmæssigt nedslidning og forfald	2,0	2,2	3,2	3,2	3,1	3,0
Tiltrække eller fastholde beboere til kommunen/styrke tilflytningen	2,5	3,7	2,9	2,4	3,1	3,0
Forbedre boligstandarden	1,5	2,7	3,3	3,4	3,4	3,2
Redde bevaringsværdige bygninger	3,3	3,3	2,6	3,0	3,4	3,2
Tiltrække erhverv og private investeringer	3,0	3,7	3,0	3,2	3,2	3,2
Få del i statslige midler	2,3	3,5	2,9	2,5	3,5	3,2
Standse negativ social udvikling i byområde, forbedre omdømme	3,3	3,2	3,2	3,2	3,3	3,3
Styrke handelen i bymidten	4,5	3,8	3,6	4,1	3,3	3,5
Byomdannelse - ændring af byfunktioner	3,8	4,0	3,4	4,3	3,4	3,6
At byfornyelsen giver mulighed for at etablere samarbejde med lokale borgere og erhverv	3,8	3,5	3,5	4,0	3,5	3,6
Fremme bedre byøkologi	3,3	4,0	3,8	4,4	4,0	4,0
Lokal beskæftigelse i byggesektoren	4,5	4,2	3,6	4,0	4,2	4,1
Etablere flere handicap- og ældreegnede boliger	4,0	4,7	4,3	4,6	4,3	4,4
Andet	5,0	4,7	4,9	4,4	4,9	4,8

Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om målsætningen er 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning.

Ændrede målsætninger?

Efter lovændringerne i 2004 ændrer i gennemsnit 1/3 af de kommuner, der indgår i undersøgelsen målsætninger for deres byfornyelsesindsats. Det gælder især de store centalkommuner, hvor alle ændrer målsætninger, mens en stor andel af de mindre provinsbyer ikke ændrer deres målsætninger.

Tabel 32. Kommuner der ændrede målsætninger for byfornyelsen med den nye lov.

Kommunegruppe	Store centralkommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Vægtet % fordeling
Ved ikke		12	3			2
Nej		59	62	86	68	66
Ja noget	80	29	31	14	19	24
Ja meget	20		3		14	8
Total	100	100	100	100	100	100

Vægtet procentuel fordeling.

Kommunal byfornyelse efter § 98 – uden refusion

Hvis kommunerne ikke ønsker at trække på de statslige udgiftsrammer til byfornyelse, kan de gøre brug af byfornyelsesbeslutninger "på egen bekostning". Det er med andre ord de kommuner der vedtager beslutninger i henhold til loven, men som ikke trækker på udgiftsrammen.

Ud af de kommuner der indgår i undersøgelsen, har 17 pct. benyttet den ene ordning. 7 pct. heraf i forbindelse med områdefornyelse, 5 pct. under bygningsfornyelse mens de resterende 5 pct. har benyttet muligheden i en anden sammenhæng. Som det fremgår af tabellen dækker disse procenter over ganske beskedne absolutte tal, som samtidig viser, at det er de store centralkommuner og landkommunerne der har brugt ordningen.

Tabel 33. Kommunal ydet støtte til byfornyelse uden statsstøtte. (Efter lovens § 98 stk. 1 og 2).

Kommunegruppe	Store centralkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Total	Fordeling % ifht. kommuner
Ja i forbindelse med bygningsfornyelse	2	0	0	1	0	3	5
Ja som led i områdefornyelse	0	0	0	0	4	4	7
Ja i anden sammenhæng	1	1	0	0	1	3	5
Nej	2	4	17	6	13	42	71
Ved ikke	0	1	1	0	5	7	12
Antal kommuner	5	6	18	7	23	59	100

Typer af byområder udpeget til en særlig indsats – områdefornyelse

Det er de enkelte kommuner, der prioriterer mellem områder, afgrænser og udvælger de der indgår i områdefornyelsen.

Af tabellen herunder fremgår det hvilke slags områder de forskellige kommunetyper har inddraget i områdefornyelsen.

Bymidtevarter med detailhandel/gågade er den områdetype, der generelt optræder hyppigst i prioriteringen. Typen udgør 31 pct. ud af alle, i den fordeling på områdetyper kommunerne har indplaceret deres områdefornyelser. Det er især de større provinsbyer og landkommunerne, der har gennemført disse områdefornyelser.

Den anden mest hyppige type af områder der er gennemført områdefornyelse i, er i *landsbyer eller mindre bysamfund*. Denne type af område er i alt udpeget af 11 kommuner og udgør 19 pct. af alle områder, udpeget til en særlig indsats. Her er det igen landkommuner, der tegner sig for de fleste udpegninger.

Andet område nær bymidten med blandet erhverv og bolig udgør med 17 tilfælde den tredje hyppigste områdetype, og her er det de større provinskommuner der dominerer.

Tabel 34. Typer af byområder udpeget til en særlig indsats.

Kommunegruppe	Store central kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Total	Fordeling % ifht. kommuner
Bymidtekwarter med detailhandel/gågade	0	1	6	3	8	18	31
Andet område nær bymidten med blandet erhverv og bolig	1	0	5	2	2	10	17
"Brokvarter": boligområde nær centrum med ældre ejendomme	2	0	2	0	0	4	7
Kvarter i omegnen domineret af almene boliger	1	1	5	0	0	7	12
Ældre erhvervsområde	0	0	1	0	0	1	2
Havne- og banearealer mv.	0	1	0	1	4	6	10
Landsby/mindre bysamfund	1	2	0	1	7	11	19
Andre typer af områder	1	0	0	0	1	2	3
Antal kommuner	6	5	19	7	22	59	

Andre områdeindsatser end områdefornyelse

At kommuner ikke bruger byfornyelsens muligheder for områdefornyelse er ikke ensbetydende med, at de ikke gennemfører tilsvarende indsatser med en anden finansieringsform.

Hovedparten - 3/4 - af de 53 adspurgte kommuner har igangsat sådanne indsatser. Her dominerer projekter der gennemføres i regi af helhedsorienteret byfornyelse. Dem er der 19 kommuner, der har igangsat.

De øvrige typer af områdeindsatser er relativt få og er jævnt fordelt på *mindre byer og landsbyer* (især landkommuner), *indsatser i nyere boligområder* (især store centralkommuner) og *erhvervs- og havneområder* (jævnt fordelt).

Tabel 35. Kommuner der har igangsat andre områdeindsatser end områdefornyelse med egen eller anden finansiering.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Total	Fordeling % ifht. kommuner
Nej	0	0	5	0	7	12	23
Ja, helhedsorienteret byfornyelse	2	1	5	5	6	19	36
Ja, andre indsatser i mindre byer og landsbyer	0	2	0	1	3	6	11
Ja, andre indsatser i nyere boligområder	3	1	1	0	0	5	9
Ja, erhvervs- og havneområder	0	1	2	1	1	5	9
Ja, kvarterløft	2	0	1	0	0	3	6
Ja, andre indsatser i ældre bykvarterer i større byer	0	0	3	0	0	3	6
Antal kommuner	7	5	17	7	17	53	100

Uændret strategi med ny lov

Hovedparten af de adspurgte kommuner har ikke ændret deres strategier på området med den nye lov – kun ca. 10 pct. svarer ja til det spørgsmål.

Iblandt de kommuner, der har ændret strategi, er en af de store centralkommuner, et par større omegnskommuner og et par landkommuner.

De større provinskommuner og landkommunerne er de der i størst udstrækning svarer, at de ikke har ændret strategi.

Der er flere grunde til at kommunerne ikke har ændret deres strategier på byfornyelsesområdet. Struktureformen er en forklaring, hvor man i de sam-

menlagte kommuner endnu ikke diskuteret samlede strategier for byfornyelsen. Kommunerne fortæller her, at byfornyelsen typisk har fået lov til at køre videre under de hidtidige strategier. Byfornyelsens relative autonomi er en anden vigtig forklaring, og den har baggrund i det flerårige perspektiv der er nødvendigt, når man arbejder med byfornyelse ordningernes og som et relativt fast element.

Tabel 36. Kommuner, der ændrede strategi med den nye lov.

Kommune- gruppe	Store central- kommuner	Omegns- kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land- kommuner	Total	Vægtet % fordeling
Ja	1	0	2	0	2	5	9%
Nej	2	1	9	4	12	28	78%
Ved ikke	0	2	2	1	1	6	13%
Total	3	3	13	5	15	39	100%

Virkninger af den nye byfornyelseslov fra 2004

Vi skal i det følgende se nærmere på kommunernes vurderinger af virkningerne af den nye byfornyelseslov, der trådte i kraft i 2004.

Byfornyelsesaktiviteten målt i investeringer

På det generelle plan viser undersøgelsen, at ca. 30 pct. af kommunerne har oplevet et fald i investeringerne, mens 25 pct. har oplevet en stigning i investeringerne i perioden. 25 pct. af kommuner svarer, at investeringsaktiviteten er uændret. Ca. 10 pct. af kommunerne kender ikke udviklingen i investeringsniveauet, og endelig er der ca. 5 pct. af kommunernes der forklarer, at byfornyelsesaktiviteten er ophørt.

Ser vi nærmere på hvordan udviklingen vurderes i de fem kommunegrupper viser det sig, at aktiviteten i de store centrale kommuner for majoritetens vedkommende er uændret (60 pct.), mens lige store andele på 20 pct. har oplevet en øget og en reduceret aktivitet.

I omegnskommunerne vurderer 36 pct. af kommunerne, at aktiviteten er uændret, 14 pct. vurderer, at aktiviteten er steget, og 14 pct. at den er reduceret. Her er der imidlertid hele 36 pct. som ikke mener de er i stand til at vurdere udviklingen i investeringsaktiviteten.

En majoritet på 60 pct. af de større provinsbyer vurderer, at investeringsaktiviteten er faldet. Lige store andele på hver ca. 17 pct. mener, at aktiviteten er øget eller uændret.

I de mindre provinsbyer er aktiviteten øget i ca. 43 pct. af de kommuner, der har besvaret undersøgelsen. Det er dermed den type af kommuner, der har haft den største fremgang. I ca. 29 pct. af disse kommuner er aktiviteten uændret, og i de sidste 29 pct. er den faldet.

Endelig er der landkommunerne, hvor der også er en relativ stor andel på 29 pct., der mener, at aktiviteten er øget. En andel på ca. 27 pct. anfører, at aktiviteten er uændret, mens ca. 24 pct. af kommunerne svarer, at omfanget af investeringer er faldet. I landkommunerne svarer i øvrigt 10 pct., at man helt er ophørt med at gennemføre byfornyelse, mens 10 pct. ikke kan vurdere udviklingen i byfornyelsesaktiviteten målt på investeringer.

Tabel 37. De vurderede konsekvenser af lovændringer fra 2004 for byfornyelsesaktiviteten (målt i investeringer). Andel i pct.

Kommunegruppe	Store central kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Vægtet % fordeling
Aktiviteten er øget	20	14	17	43	29	27
Aktiviteten er uændret	60	36	17	29	27	27
Aktiviteten er faldet	20	14	60	29	24	31
Byfornyelsen er ophørt	0	0	0	0	10	5
Ved ikke		36	7		10	10
I alt	100	100	100	100	100	100

Vægtet procentuel fordeling.

Et er udviklingen i investeringerne i byfornyelse, noget andet de kommunale udgifter til byfornyelsen. Her viser det sig, at en andel på 21 pct. af kommunerne mener, at de kommunale udgifter er steget, mens en højere andel på 27 pct. mener investeringerne generelt er steget. Dette resultat viser, at der er kommet flere private investeringer i byfornyelsen. Ca. 37 pct. af kommunerne mener, at de kommunale udgifter er faldet, mens en andel på 26 pct. svarer, at de kommunale udgifter til byfornyelsen er uændrede. En andel på 7 pct. svarer, at de ikke længere har udgifter til byfornyelse, mens 11 pct. ikke kender svaret på dét spørgsmål.

I de store centralkommuner er vurderingen typisk den samme: 80 pct. vurderer, at de kommunale udgifter til byfornyelse er faldet, mens 20 pct. vurderer, at de kommunale udgifter er uændrede. Ca. 35 pct. af omegnskommunerne mener, at udgifterne er øget. I de større provinsbyer mener 17 pct. at udgifterne er steget 17 pct., og i landkommunerne udgør de 27 pct.

Ud over de centrale kommuner, er det især i de større provinsbyer, man har oplevet et fald i udgifterne. Den tilbagemelding giver en andel på ca. 60 pct. af disse kommuner.

Relativt høje andele på 14 og 16 pct. i de mindre provinsbyer og landkommuner mener ikke, at de er i stand til at svare på, hvordan de kommunale udgifter har udviklet sig.

Tabel 38. Udviklingen i kommunens udgifter til byfornyelsen efter 1.1.2004. Andel i pct.

Kommunegruppe	Store centralkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Vægtet % fordeling
Udgifterne er øget		36	17		27	21
Udgifterne er uændret	20	36	20	57	18	26
Udgifterne er faldet	80	14	63	29	30	37
Udgifterne er ophørt		14			10	7
Ved ikke				14	16	11
Total	100	100	100	100	100	100

Vægtet procentuel fordeling.

Kommunernes vurdering af lovens målopfyldelse

Der er relativt store variationer i kommunernes opfattelse af graden af målopfyldelsen på loven – afhængig af kommunetype.

På det generelle plan viser svarene, at ejernes frivillige deltagelse er et mål, der *ofte* er opnået – og det er især erfaringen blandt omegnskommunerne og de store centralkommuner. At den offentlige andel af udgifterne er nedsat vurderes generelt som *ofte* eller *delvist* at være nået – her igen med omegnskommunerne som de der i størst grad mener det er lykkedes.

At den offentlige andel af udgifterne nedsættes er et sted imellem *ofte* eller *delvist* opnået, vurderer kommunerne. Den samme vurdering gælder målene om at genere flere private investeringer, og at målrette de offentlige midler i områdefornyelsen til de områder, der har de største behov for fornyelser.

Det mål der i den laveste grad vurderes til at være opfyldt angår målet om, at de offentlige midler i bygningsfornyelsen målrettes bygninger med de største behov. Dette mål er kun delvist opnået – ifølge kommunerne, og det gælder især de store centrale kommuner.

Tabel 39. Kommunernes vurdering af om målsætningerne for den ny lov er lykkedes.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Total
De offentlige midler til områdefornyelse målrettes til byområder med størst behov	1,5	4	2,8	2,8	2,9	2,8
De offentlige midler til bygningsfornyelse målrettes til bygninger med størst behov	3,5	1,3	3	3,0	3,4	3,1
Ejernes deltagelse baseres på frivillighed	1,8	1	2,2	2,1	2,4	2,2
Den offentlige andel af udgifterne nedsættes	2,3	1	2,6	3,5	2,7	2,7
Der genereres flere private investeringer	2,7	3	2,2	3	3,0	2,8

Vurdering på en skala fra 1-5 om de nævnte mål 1. I høj grad er nået, 2. Ofte er nået, 3. Delvist er nået, 4. Sjældent er nået, 5. Aldrig er nået, 6. Ved ikke.

Byfornyelseslovens brugbarhed

Lovens brugbarhed i forhold til den forrige lov

42 pct. af de adspurgte kommuner mener, at den nye lov er ligeså brugbar som den forrige. Omtrent halvdelen af kommunerne mener derimod, at den nye lov er mindre brugbar end den forrige. 7 pct. af de der svarer, ved ikke.

Fordelt på kommunetyper er det især de store centrale kommuner, de mindre provinsbyer og landkommunerne der mener, at den nye lov er mindre brugbar end den forrige. Størst tilfredshed – de der svarer nej – findes blandt omegnskommuner og større provinsbyer.

Tabel 40. Kommunernes vurdering af hvor vidt den nye lov er mindre brugbar for kommunen sammenlignet med den forrige lov. Andel i pct.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Vægtet % fordeling
Ved ikke			7	29	3	7
Nej		59	57	14	43	42
Ja noget	80	29	37	57	52	48
Ja meget	20	12			3	3
Total	100	100	100	100	100	100

N: 58

Lovens muligheder for kombinationen af bygnings- og områdefornyelse er velegnede
Byfornyelseslovens brugbarhed kan i sagens natur måles på mange måder, men en væsentlig funktion ligger i kombinationen af ordninger, og her er kommunerne spurgt om, hvor velegnet det er, at kombinere bygnings- og områdefornyelse.

På det spørgsmål svarer kommunerne generelt (64 pct.), at ordningerne "til en vis udstrækning" er velegnet kombination. 22 pct. mener, at loven er meget velegnet, mens en andel på 8 pct. ikke mener, at kombinationen af disse bestemmelser foregår ideelt efter loven.

Tabel 41. Kommunernes vurdering af om loven er velegnet til at kombinere bygningsfornyelse og områdefornyelse.

Kommune gruppe	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provins byer	Land-kommuner	Total
Ja, meget			45	33	16	22
Ja i en vis udstrækning	80	59	42	67	72	64
Nej	20	12	13		6	8
Ved ikke		29			6	6
Total	100	100	100	100	100	100

Vægtet procentuel fordeling. N=58.

Den særlige ramme til bygningsfornyelse - støtter områdefornyelsen

For at sikre en øget integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse prioriteres områder, der har et væsentligt behov for bygningsfornyelse. I kommunerne vurderer man, at denne fremgangsmåde støtter områdefornyelsen. Det vurderer 80 pct. af de deltagende kommuner, og fordelt på kommunetyper er de relativt enige.

Blandt de store centrale kommuner er der dog 20 pct. der ikke mener, at prioriteringen af behovet for bygningsfornyelse støtter områdefornyelsen. Det samme er tilfældet i landkommunerne. Forklaringen på denne svarprofil kan være, at de store centrale kommuner og visse landkommuner stadig har et dominerende behov for bygningsfornyelse, som dækkes gennem almindelig indsats og derfor har større frihedsgrader ved prioritering af områdefornyelsen.

29 pct. af de deltagende omegnskommuner ved ikke om den særlige ramme til bygningsfornyelse støtter områdefornyelsen. Denne relativt store andel skal ses i lyset af, at omegnskommunerne sjældent har de store behov for bygningsfornyelse. Her er det typisk andre områderrelaterede forhold der trænger til fornyelse, og ikke boligerne.

Tabel 42. Kommunernes vurdering af om den særlige ramme til bygningsfornyelse støtter områdefornyelsen.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provins byer	Land-kommuner	I alt
Ved ikke		29	3		6	7
Ja, meget	20		23	33	2	11
Ja i en vis udstrækning	60	71	60	67	73	69
Nej	20		13		18	13
Total	100	100	100	100	100	100

Vægtet procentuel fordeling.

Byfornyelsesopgaver, som byfornyelsesloven slet ikke – eller kun med besvær dækker

Visse opgaver kan kun løses med besvær efter byfornyelsesloven og andre dækkes slet ikke. Svarene fra kommunerne, som er gengivet i tabellen herunder viser, at der hverken er *meget væsentlige* eller *ret væsentlige* begrænsninger i loven, men "kun" *væsentlige* forhold, eller derunder man ikke for nuværende kan løse med loven.

At byfornyelsesloven kun i begrænset omfang dækker *Sikring af bevaringsværdig by- og bygningsarkitektur* tillægges generelt størst betydning blandt de deltagende kommuner. Det gælder især blandt de store central-kommuner og de større provinsbyer, og i mindre grad blandt omegnskommunerne – hvor bygningsmassen må forventes at være relativt ung. Sammenlignet med den forrige evaluering af byfornyelsesloven i 2002, er der her sammenfald, idet *Sikring af bevaringsværdig by- og bygningsarkitektur*, også på det tidspunkt blev betragtet som lovens største begrænsning (Andersen, 2002, s. 67).

Etablering af beboerlokaler og fælles lokale funktioner i byområder udgør også forhold de fleste kommuner og kommunetyper anser for at være svære at gennemføre med byfornyelsesloven – men væsentlige. Også på dette punkt er kommunerne relativt enige – uanset kommunetype – om end omegnsmunicipaliteterne igen skiller sig ud, ved i mindre grad at opfatte det som en væsentlig begrænsning ved loven. Denne mulighed blev i 2002 evalueringen betragtet som mindre væsentligt.

De øvrige forhold betragtes generelt som mindre væsentlige eller uden betydning. Det gælder fx muligheden for istandsættelse af almene boliger – som dog er væsentligt for mindre provinsbyer.

Sondrer vi mellem de forskellige kommunetyper, viser undersøgelsen at lovens begrænsninger med hensyn til:

Omdannelse af havne-, sporarealer mv.

– er et væsentligt problem for mindre provinsbyer,

Istandsættelse af ejerboliger ud over klimaskærmen

- er et væsentligt problem for de store centalkommuner,

Istandsættelse af erhvervsjendomme, som ikke omdannes til boliger

- er et væsentligt problem for de mindre provinsbyer.

Istandsættelse af almene boliger

- er et væsentligt problem for de mindre provinsbyer.

Tabel 43. Byfornyelsesopgaver, som byfornyelsesloven slet ikke – eller kun med besvær dækker. Kommunernes vurdering af betydning for kommunen, at der er begrænsninger på lovens brugbarhed til forskellige opgaver. Sorteret efter betydning i forhold til total.

Kommunegruppe	Store centalkommuner	Omnegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Total	Andel med "væsentlig" betydning
Sikring af bevaringsværdig by- og bygningsarkitektur	2,5	3,7	2,6	3,2	3,2	3,1	79
Etablering af beboerlokaler og fælles lokale funktioner i byområder	3,8	4,3	3	3,5	3,8	3,6	56
Gennemførelse af omdannelse af erhvervsområder	4,5	4	3,6	4	3,8	3,8	51
Istandsættelse af offentligt ejede ejendomme	4,5	3,5	3,5	4,7	3,9	3,9	39
Omdannelse af havne-, sporarealer mv.	4,7	4,3	3,6	2,7	4,2	3,9	47
Trafiksanering uden for områdefornyelse	3,7	4	3,8	4	3,9	3,9	47
Sikring af økologisk/bæredygtigt rigtige løsninger	3	5	3	3,3	4,3	3,9	50
Istandsættelse af ejerboliger ud over klimaskærmen	2,8	4,5	3,9	3,7	4,1	4,0	41
Istandsættelse af erhvervsjendomme, som ikke omdannes til boliger	4	4,8	4	2,3	4,2	4,1	28
Istandsættelse af almene boliger	4	4,3	4,1	3,2	4,4	4,2	22
Andet	1	4,3	2		5	4,23	50

Vurdering på en skala fra 1-5 om I mener, at begrænsningen er 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke.

Barrierer for brug af byfornyelsesloven

Byfornyelsesloven rummer muligheder for at få støtte og dermed subsidier til forbedring af bolig og byområder. Men det er ikke alle kommuner der gør brug af disse muligheder, måske fordi støtten kræver kommunal medfinan-

siering eller fordi man ikke præcist nok, med byfornyelsesloven, kan opnå det man ønsker.

Vi har spurgt kommunerne om grunde til, at byfornyelsesloven ikke bruges af alle, og fordelingen af svar inden for forskellige typer af barrierer ses af tabellen herunder.

At Kommunens udgiftsramme er for lille er den absolut største barriere for brug af byfornyelsesloven – og det gælder især blandt landkommunerne og de mindre provinsbyer. I forrige evaluering af byfornyelsesloven var dette en *Mindre væsentlig* årsag til, at nogle kommuner ikke brugte byfornyelsesloven (Andersen, 2002, s66), men i dag er det altså en *Ret væsentlig* årsag.

Dét svar følges tæt af en høj score på udsagnet om, at en væsentlig barriere er *Økonomiske forhold - for dyrt for kommunen*. Her er det igen især de mindre provinsbyer og landkommuner der påpeget dette som en barriere. I evalueringen af byfornyelsesloven fra 2002 var dette forhold den vigtigste årsag til at man ikke brugte byfornyelsesloven.

En del kommuner betragter det som en væsentlig barriere, at det er *For svært at få private ejere til at medvirke*. Det gælder især de store centrale kommuner og de mindre provinsbyer. (Denne svarmulighed indgik ikke i 2002).

Ikke interesse hos politikerne er også en barriere af væsentlig betydning – og det gælder især de store centrale kommuner og landkommuner. Dette forhold har imidlertid fået mindre betydning, sammenlignet med 2002.

Endelig er det en væsentlig barriere, at *loven er for indviklet og svær at bruge – at kommunerne ikke kan administrere den*. Det svar kommer især fra gruppen af større provinsbyer.

At *instrumenterne i loven ikke er præcise nok* er derimod en mindre væsentlig barriere for brugen af loven.

Tabel 44. De største barrierer for brug af byfornyelsesloven.

Kommune-gruppe	Store central-kommuner	Omgæns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Total
Kommunens udgiftsramme er for lille	2,5	3,6	3,2	2,4	2,2	2,6
Økonomiske forhold - for dyrt for kommunen	3,5	4,2	3,6	2,1	2,6	2,9
For svært at få private ejere til at medvirke	2,3	4,0	2,9	2,6	3,1	3,0
Ikke interesse hos politikerne	2,7	3,8	3,6	3,4	3,2	3,3
Loven er for indviklet og svær at bruge - kan ikke administrere den	3,8	4,6	2,5	3,6	3,5	3,4
Instrumenterne i loven er ikke præcise nok	3,5	4,8	3,9	4,4	3,9	4,0
Andre barrierer		3,0	3,0	4,0	2,0	2,7

Kommunernes vurdering på en skala fra 1-5, om I mener, at barrieren er 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke.

Proceduren vedr. tildeling af udgiftsramme fra Socialministeriet

Socialministeren udmelder årligt de vejledende tildelinger i form af udgiftsrammer til de kommuner, der forinden har anmodet om at få del i udgiftsrammen. Rammen tildeles efter objektive kriterier i forhold til kommunernes

byfornyelsesbehov. Kommunerne har i den forbindelse mulighed for at overdrage den udmeldte ramme til en anden kommune, efter nærmere aftale.

I det følgende skal vi se nærmere på, hvor vidt kommunerne forstår proceduren, og om hvordan systemet med overførelser kommunerne imellem fungerer.

Det forhold der opnår den største tilslutning er, at *Proceduren giver for få midler til den enkelte kommune* – og det er især blandt de store centrale kommuner og landkommuner man støtter dette synspunkt.

Der er imidlertid også en høj tilslutning til, at *Proceduren gør det svært at planlægge byfornyelsen* – et synspunkt man i nogen grad finder rigtigt i alle kommunegruppe – med undtagelse af omegnskommunerne.

Kommunerne mener derimod ikke at proceduren er for besværlig eller svær at forstå.

Tabel 45. Kommunernes erfaringer med proceduren for tildeling af udgiftsramme fra Socialministeriet.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Total
Proceduren giver for få midler til den enkelte kommune	1,8	2,6	2,3	2,4	2,0	2,2
Proceduren gør det svært at planlægge byfornyelsen	2,0	3,4	2,7	2,7	2,3	2,5
Proceduren er besværlig	4,0	3,9	3,8	3,0	3,0	3,3
Proceduren er svær at forstå	4,0	4,0	4,1	2,9	3,1	3,4

Anfør din vurdering på en skala fra 1-5, om I mener at nedenstående synspunkter er 1. Helt rigtige, 2. I nogen grad rigtige, 3. Hverken rigtige eller forkerte, 4. Ikke rigtige, 5. Helt forkerte, 6. Ved ikke.

Overførelse af udgiftsramme

Hvis kommunerne ikke har mulighed for at udnytte den tildelte udgiftsramme, kan den overdrages til en anden kommune efter nærmere aftale.

Af svarfordelingen fremgår det, at det kun er 70 pct. af de deltagende kommuner, der ved noget om det. Blandt de kommuner, der deltager i undersøgelsen, mener omkring 60 pct., at systemet med overførelse af udgiftsramme fungerer smidigt. Ca. 12 pct. mener ikke systemet er smidigt – og det gælder især blandt kommuner i gruppen af mindre provinsbyer.

Tabel 46. Kommunernes erfaringer med proceduren for overførelse af udgiftsramme til en anden kommune.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	I alt
Fungerer fint	100	44	80	77	45	58
Fungerer dårligt		13	3	22	12	12
Ved ikke		44	17		43	30
Total	100	100	100	100	100	100

Vægtet fordeling.

Kommuner som ikke har brugt loven

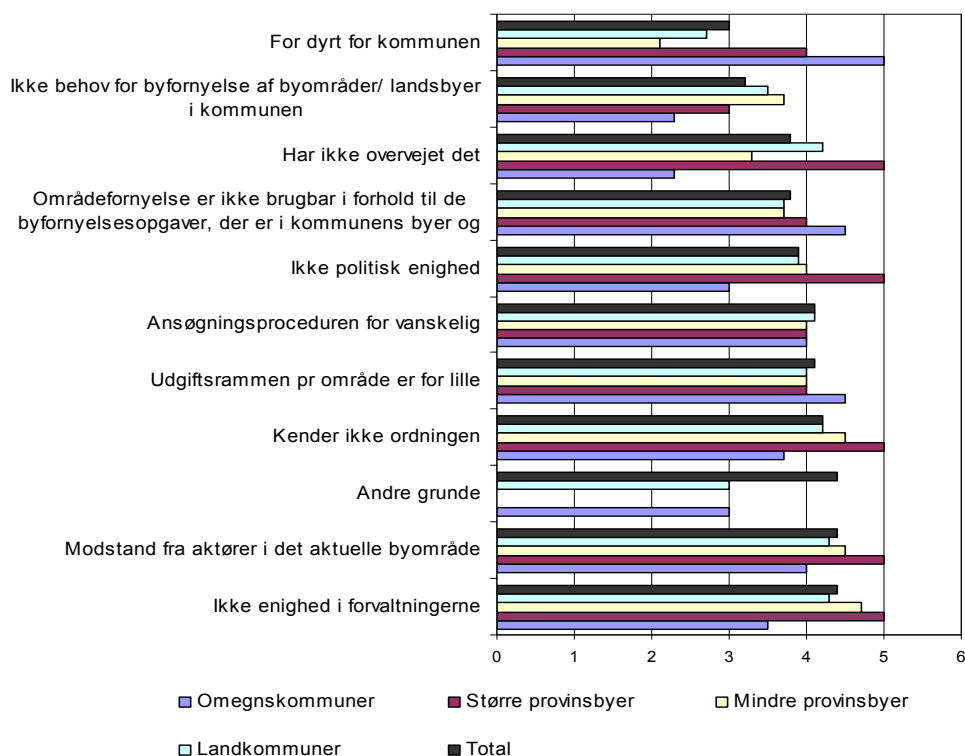
I godt to tredjedele af de kommuner, der har besvaret undersøgelsens spørgeskema, har man ikke brugt byfornyelsesloven i den undersøgte periode, og det har de forskellige begrundelser for. I besvarelsene sondres der her mellem lovens forskellige beslutningstyper, og som det fremgår af gennemgangen herunder, varierer begrundelserne generelt med kommunestørrelsen.

Begrundelser for ikke at bruge områdefornyelse

Først skal det handle om de kommuner, der ikke har søgt om støtte til at gennemføre områdefornyelse. Det har alle de store centrale kommuner, og derfor er det kun de øvrige kommunetyper der indgår.

Til begrundelser for ikke at bruge områdefornyelse:

- At man ikke har gennemført områdefornyelse fordi det er *for dyrt for kommunen*, eller *manglende ressourcer i forvaltningen til at administrere og gennemføre områdefornyelser*, er de forklaringer, der i gennemsnit tillægges den største betydning. Begrundelsen kommer imidlertid overvejende fra de mindre provinsbyer og landkommuner, mens omegnskommunerne og de større provinsbyer ikke mener det er en væsentlig forklaring. I forbindelse med evaluering af byfornyelsesloven i 2002, svarede kommunerne omtrent det samme. Også her var det den kommunale økonomi der var barrieren, men her havde det i mindre grad betydning, at forvaltningen fandt det for besværligt at administrere loven (Andersen, H.S., 2002, s. 66). Den nye analyse viser imidlertid, at det i dag er en relativt væsentlig forklaring at kommunerne ikke har ressourcer i forvaltningen til at gennemføre områdefornyelse. Det er især en forklaring, der tillægges vægt i de større provinsbyer.
- En tredje væsentlig forklaring er, at der ikke er behov for byfornyelse - og den gælder især for omegnskommunerne og de større provinsbyer. Denne årsag tillægges imidlertid mindre betydning i 2006 sammenlignet med 2002 – så manglende behov er nu i mindre grad forklaring.
- Til de forhold, der ifølge kommunerne er uden betydning for, at man ikke har søgt om støtte efter bestemmelserne om områdefornyelse, hører: *modstand fra aktører i det aktuelle byområde, uenighed i forvaltningen, samt at man ikke kender ordningen*. At ansøgningsproceduren skulle være for vanskelig er ligeledes mindre væsentlig.



Tabel 47. Årsager til at kommunen ikke har søgt støtte til områdefornyelse i 2004-2006. Kortest søjle: størst betydning: Kommunernes vurdering på en skala fra 1-5 om begrundelsen er 1. Helt afgørende, 2. Meget væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke.

Kommuner der overvejer at søge støtte til områdefornyelse inden for de næste 3 år
 Ca. 1/5 af de kommuner der endnu ikke har ansøgt om støtte efter bestemmelserne om områdefornyelse, overvejer at søge inden for de næste 3 år. Omegnskommunerne forventer ikke at søge, men blandt de øvrige kommunegrupper er det især blandt de store centralkommuner og de mindre provinsbyer, man forventer at ansøge om støtte til områdefornyelse.

Tabel 48. Kommuner, der overvejer at søge støtte til områdefornyelse inden for de næste 3 år. (Procentuel fordeling ift. kommunegruppe).

Kommune-gruppe	Store centralkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Total
Ja	75		24	32	23	22
Nej		21	57	16	14	22
Måske		29	19	16	14	18
Ved ikke	25	50		37	48	39
Total	100	100	100	100	100	100

Kommuner som ikke har brugt bygningsfornyelse

Blandt de kommuner der har deltaget i denne del af undersøgelsen, har 1/3 anvendt byfornyelseslovens bestemmelser om bygningsfornyelse. Vi ser nærmere på deres erfaringer i et særskilt afsnit, men i denne sammenhæng skal vi se nærmere på de kommuner, der ikke har benyttet denne del af loven og om årsager dertil.

Tabel 49. Kommuner der har truffet byfornyelsesbeslutninger om bygningsfornyelse efter den nye byfornyelseslov fra 1.1.2004.

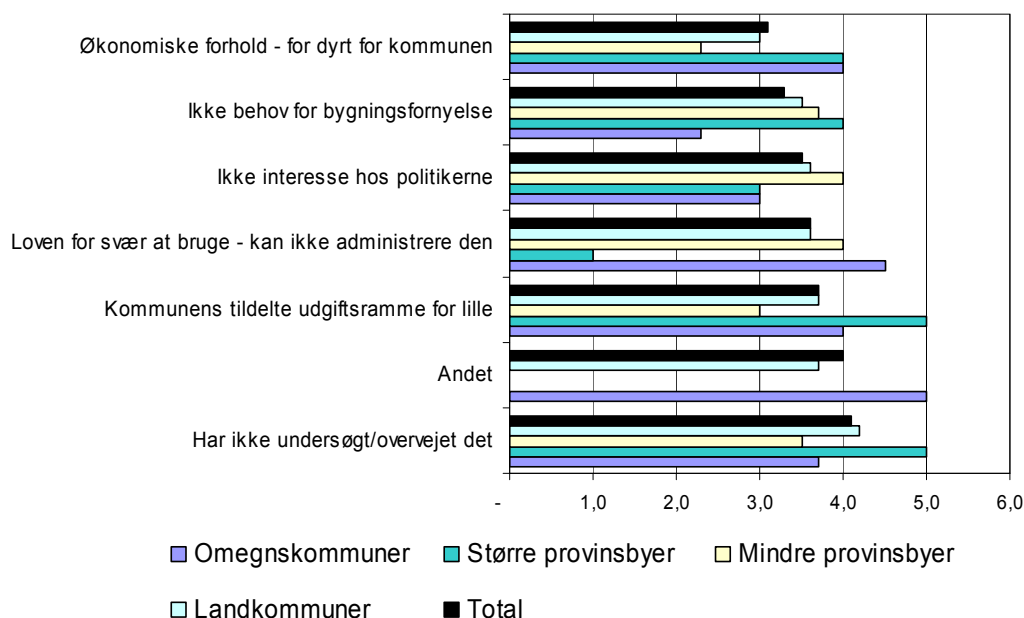
Kommunegruppe	Store centralkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Total
Ja, har truffet beslutning om bygningsfornyelse	100	42	30	33	22	31
Nej, har ikke truffet beslutning		58	70	67	78	69
I alt	100	100	100	100	100	100

De store centrale kommuner har altså alle gennemført bygningsfornyelse, og derfor er det også her, kun de øvrige kommune- og bytyper, der indgår i de følgende afsnit, og som i sagens natur har begrundet, hvorfor de ikke har gennemført bygningsfornyelse.

Undersøgelsen viser en vis variation i begrundelserne - afhængig af kommunestørrelsen.

At bygningsfornyelse er for dyrt for kommunerne er den forklaring, der tillægges størst betydning blandt de besvarelser, der er indkommet. Det er man i kommunerne relativt enige om, om end det har størst betydning for de mindste kommuner.

Omegnskommunerne anfører, at en væsentlig grund til, at de ikke benytter bestemmelserne om bygningsfornyelse er, at de ikke har behovet. De større provinskommuners begrundelse er, at loven er for svær at bruge. Og endelig er der de mindre provinsbyer som anfører, at bygningsfornyelse er for dyr en ordning for kommunen.



Figur 2. Årsager til at kommunen ikke har søgt ramme til bygningsfornyelse under den nye lov fra 2004. Kortest søjle: størst betydning: Kommunernes vurdering på en skala fra 1-5 om begrundelsen er 1. Helt afgørende, 2. Meget væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke.

Kommuner som ikke har et bygningsforbedringsudvalg

Bygningsforbedringsudvalgene var et nyt element i den lov der kom i 1998. Evalueringen viste, at der generelt var tilfredshed med denne ordning i de kommuner, hvor den havde været brugt.

1/5 af de adspurgte kommuner har oprettet et udvalg, og som det fremgår af tabellen herunder, er det især i de større provinsbyer, og til dels i de mindre provinsbyer, at man finder disse udvalg. De er nærmest fraværende i omegnskommunerne og i landkommunerne.

Tabel 50. Kommuner der har oprettet et bygningsforbedringsudvalg.

Kommune-gruppe	Store centalkommuner	Omegnskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Total
Ja	20%	4%	77%	53%	8%	22%
Nej	80%	96%	23%	48%	92%	78%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Årsager til at kommunen ikke har oprettet forbedringsudvalg

Udsigten til at ordningen omkring bygningsforbedringsudvalg er for omkostningstung for kommunen, er ifølge de adspurgte kommuner den væsentligste årsag til, at kommunen ikke har oprettet udvalget. En anden væsentlig årsag er manglende politisk opbakning.

At ordningen er for besværlig at bruge er derimod ikke en væsentlig grund til, at kommunerne ikke har oprettet bygningsforbedringsudvalg.

Tabel 51. Årsager til at kommunen ikke har oprettet bygningsforbedringsudvalg.

Kommunegruppe	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Total
Ordningen er for dyr for kommunen	3,0	3,3	3,5	1,8	2,9	2,9
Ikke interesse blandt politikere	2,3	2,4	3,5	2,8	3,3	3,1
Ordningen er for besværlig at bruge	2,7	3,2	3,4	3,9	4,3	3,9
Ordningen er begrænset til ejer- og andelsboliger	3,7	4,4	3,8	4,7	4,4	4,4
Kommunen har for lidt indflydelse på udvalgenes beslutninger	2,5	4,4	3,5	4,6	4,4	4,4
Har ikke været opmærksom på / haft kendskab til ordningen	4,7	4,3	5,0	4,1	4,5	4,5
Andre årsager	5,0	2,0	3,0		2,1	2,2

Om årsagen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke.

Kommunernes mål for fremtidens byfornyelse

Indledning

I forbindelse med evalueringen blev der i efteråret 2007 afholdt 3 fokusgruppeinterviews med udvalgte kommuner. Kommunerne blev udvalgt, så der blev opnået en vis spredning i størrelse og geografisk placering samt at de ikke havde deltaget i fokusgrupper i foråret. I forhold til de store byer blev de samme kommuner dog inviteret igen idet der ellers ville mangle fremtidsperspektiver fra de største byer.

Det drejede sig om:

- 1 En fokusgruppe med største byer i vækstområderne Odense, Århus, Aalborg, København og Frederiksberg
10 deltagere
- 2 En fokusgruppe med mellemstore byer: Vejle, Morsø, Frederikshavn, Albertslund
6 deltagere – heraf 1 politiker
- 3 En fokusgruppe med de mindre byer: Vejen, Fanø, Aabenraa, Skive
9 deltagere – heraf 2 politikere

Metode

Kommunerne fik udsendt en dagsorden samt overskrifter for det spørgsmål, som ville blive berørt, nemlig at afprøve hovedpointer, få beskrivelser af argumenter for kommunernes mål for byfornyelsen i fremtiden samt at få deres konkrete anbefalinger til forbedring af lovens administration.

Til mødet, der varede ca. 2,5 time, var der lagt en dagsorden. Tilstede fra evalueringsgruppen var Thorkild Ærø fra SBI samt Julie Abitz og Ellen Højgaard Jensen fra Dansk Byplanlaboratorium.

Vi startede med at fremlægge de foreløbige hovedkonklusioner for evalueringen for at få en vurdering af om kommunerne var enige eller om der manglende nuancer eller uddybninger. Kommunerne var gode til at give feedback på konklusionerne og allerede her kom flere anbefalinger til at justere lovgivningen på enkelte punkter. Derefter blev kommunerne bedt om at udfylde et af spørgsmålene fra det generelle spørgeskema omkring hvad der vil være kommunens vigtigste målsætninger for byfornyelsen i fremtiden. Det viste sig at være en god fremgangsmåde, som gav grobund for uddybende diskussioner omkring kommunernes mål for fremtidens byfornyelse samt en diskussion af de nuværende strategier på området. Derefter blev kommunerne bedt om at komme med deres anbefalinger af ændringen af loven og så i forhold til at kunne leve op til de nye mål og udfordringer i kommunerne i fremtiden. Endelig afsluttede vi med, at alle deltagere skrev de tre vigtigste anbefalinger ned. Det betød, at alle kom til orde – og at de fik mulighed for at vægte diskussionerne efter væsentlighedskriterier. Referaterne er efterfølgende godkendt af deltagerne. Den følgende analyse bygger på disse referater.

Alt i alt har det vist sig, at metoden er anvendelig og giver et godt supplement til spørgeskemaerne. Der er begrundelser og årsagsforklaringer, og

der er en interessant bredde. Standarddagsorden og deltagerliste vedlægges som bilag.

Målsætninger

Fokusgrupperne viste at der er forskellige mål for byfornyelsen for forskellige by-typer indenfor kommunerne.

- De store byers fokus er at forbedre boligstandarden og standse negativ social udvikling
- De mellemstore byer har løst de fleste af deres problemer med boligstandarden og ser i høj grad byfornyelse som et bypolitisk værktøj til at fastholde og tiltrække beboere igennem eksempelvis forskønnelse af bymidten.
- I landsbyerne er fokus på de dårlige boliger. Man har fokus på at forhindre forfald.

Interessant at de store byer og landsbyerne deler samme problematik. I de mellemstore provinsbyer er forfald ikke det store tema.

Følgende er nogle forklaringer på forskelle og ligheder mellem kommunernes prioriterede mål for fremtidens byfornyelse

Kommunernes højest prioriterede mål

Forhindre bygningsmæssig nedslidning og forfald

De store byer står alene med en høj prioritering af målet om at forbedre boligstandarden, mens både de store og små byer/landsbyer prioriterer målet om at forhindre bygningsmæssig nedslidning og forfald højt. Dog er det selvfølgelig helt forskellige situationer og områder disse forfaldsproblemer opstår i. Ingen af disse mål er i lige så høj grad prioriteret af de mellemstore byer.

Vi har ikke ændret strategi. Vi bruger alle lovens instrumenter. Vi har områdefornyelse og går stadig efter de dårligste ejendomme, der stadig har toilet på bagtrappen – de ligger rimelig spredt ud over byen (Fokusgruppe København).

De kondemnabile boliger vil enten falde sammen eller ryge ud af markedet. Derfor er det mest den gruppe af boliger der på vej til at blive kondemnabile man burde sætte ind overfor. Man kunne så holde fast i et miljø. Der er en tendens til at hvis boligerne bliver dårlige i bymidten så rykker man udenom bymidten og bygger der. Det er vigtigt at holde fast i husene i bymidten (fokusgruppe Vejen).

Standse negativ social udvikling i byområdet

Derimod er det de mellemstore og store byer der prioriterer det at standse negativ social udvikling i byområdet højest selvom de mindre byer dog også finder det ret væsentligt. Der er nemlig også kommet fokus på de boligsociale problemer på landet. I fokusgrupperne beskriver de mindre byer/landsbyer det mest som et problem med nedslidte og usunde boliger. Forklaringen kan være at de stadig ikke er vant til at bruge de begreber omkring en landproblematik, men ser det som byfænomen. Men enkelte steder beskriver de også de boligsociale problemer.

Folk kender ikke til deres rettigheder. De boliger der tages op i pressen er der hvor de ressourcetsvage lejere bor. Det kan være mere sundhedsskadeligt for den ene familie frem for den anden familie at bo i en sundhedsskadelig lejlighed. Det handler også om deres livsstil (Fokusgruppe Vejle).

Tiltrække eller fastholde beboere til kommunen/styrke tilflytningen

I følge tabellen i Hovedrapporten s. x om kommunernes vigtigste målsætninger for byfornyelsen i 2004-06 har målet at tiltrække og fastholde borgere primært været noget de store byer og små byer prioriterede højt. På vores fokusgrupper blev det dog prioriteret højest af de mellemstore og små byer. De store byer havde det dog forsat også som høj prioritet. Forklaringen kunne være det ændrede Danmarks billede som har manifesteret sig igennem de sidste par år hvor de store byer har større befolkningsvækst end resten af Danmark. Målet stadig har høj prioritet fordi de store byer ønsker at fastholde de unge der kommer til byerne for at læse videregående uddannelser eller få job. I de mindre og mellemstore byer handler det om at tiltrække beboere og selvfølgelig fastholde dem der allerede bor der. Her bliver byfornyelsen brugt bypolitisk til at forskønne og forbedre byerne så folk får lyst til at flytte til.

For os er det vigtigste ikke er at tiltrække nye borgere men snarere at fastholde dem der er. Der bor mange unge der senere får familie og gennem byfornyelse kan vi også skabe et bedre forhold for dem. De bliver til gode skatteborgere (Fokusgruppe København).

I forhold til tilflytning har byfornyelse en effekt – vurderingen er, at hvis byerne ser ordentlige ud betyder det noget for tilflytningen og det har også givet et højere aktivitetsniveau (Fokusgruppe Vejen).

Forskønnelse af bybilledet

I fokusgrupperne har alle by typer givet dette mål høj prioritet. Det er dog prioriteret lidt højere af de mellemstore og mindre byer end i de store byer. Kommunerne beskriver alle hvordan en del af pengene går til at gøre enkelte gader eller bevaringsværdige bygninger lidt kønnere. Byfornyelsen blev især af kommuner med mellemstore byer fremhævet som et bypolitisk redskab som kan skabe attraktivitet og vækst. Det hænger altså i høj grad sammen med målet om at tiltrække beboere til kommunen.

Opgradering af kondemnable boliger prioriteres stadig højt, men byfornyelsen bruges også som et bypolitisk værktøj bl.a. ved at rette op på hovedstrøget og facaderne omkring (Fokusgruppe København)

Rede bevaringsværdige bygninger

Det er primært et højt prioriteret mål for de mellemstore og små byer, men ved nærmere diskussion på fokusgrupperne er det også et væsentligt mål for både de store byer og indgår i overvejelserne når de bl.a. udvælger områder til områdeløft. Flere byer arbejder med kulturmiljøatlas og har på den måde fokus på de bevaringsværdige bygninger.

Der ligger en del bevaringsværdige landsbrugsbygninger rundt omkring i Danmark, som man med den nuværende byfornyelseslov ikke kan give støtte til. De rives ned for at bygge nyt. Så er det kulturmiljø væk (fokusgruppe Vejle).

Kommunernes lavest prioriterede mål

At etablere handicap og ældreegnede boliger er et mål alle kommunerne prioriterer lavt. Flere har allerede gennemført en strategi på området, andre mener ikke det er specielt vigtigt i forhold til byfornyelsen. To storbykommuner har det dog som høj prioritet og mener det er vigtigt at få en debat om hvordan byfornyelsesloven kunne fremme dette område.

Lokal beskæftigelse i byggesektoren er et andet mål alle kommunerne prioriterer lavt. De fleste mener at der lige nu er meget beskæftigelse i byggesektoren pga. økonomisk højkonjunktur, så lige nu er det derfor ikke et

mål. En kommune fortæller at de har brugt det strategisk og mener at de har været med til at nedsætte arbejdsløsheden i sektoren.

I fokusgruppe med de store og mellemstore byer blev målet at etablere samarbejde mellem borgere og erhverv prioriteret lavt. Egentlig ikke fordi det var noget kommunerne ikke lagde vægt på men fordi de ser det som et middel ikke et mål i sig selv. De kommuner der har arbejdet meget med områdefornyelse prioriterer det dog højere bl.a. flere af de små byer. En kommune beskriver at i områdefornyelsen er det en forudsætning.

At styrke handelen i bymidten er heller ikke den store prioritet for de store og mellemstore byer det har til gengæld rimelig høj prioritet for de mindre byer. Det kan nok forklares med at handelen er mere truet i de mindre byer, hvor byfornyelsen godt kan være med til at genskabe et miljø og eventuelt tiltrække borgere fra oplandet.

Tabel 52. kommunernes vigtigste målsætninger for fremtidens byfornyelse.

	Store byer	Mellemstore byer	Små byer/landsbyer
Forbedre boligstandarden	1,1	3	2,5
Etablere handicap og ældreegne- de boliger	3,2	3,9	3,5
Forhindre bygningsmæssig ned- slidning og forfald	1,8	2,6	1,8
Rede bevaringsværdige bygninger	2,8	2,3	2,3
Forskønnelse af bybilledet	2	1,6	1,8
Styrke handelen i midtbyen	4,6	3,4	2,5
Fremme bedre byøkologi	3,2	2,8	3,5
Byomdannelse – ændring af by- funktioner	2,6	3,1	2
standse negativ social udvikling i byområde	1,8	1,5	2,5
Etablere samarbejde mellem bor- gere og erhverv	3,8	3,5	2
Tiltrække erhverv og private inve- steringer	2,6	2,9	2

Kommunernes vurdering på en skala fra 1-5 om målsætningen er 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning

Hovedpointer

Rammerne

Kommunerne ønsker sig først og fremmest større rammer. Det vil kommunerne nok altid sige, men meget tyder på at smertegrænsen er nået. Mange kommuner påpeger at de ambitiøse mål, der er med byfornyelsen, ikke kan opnås med de rammer der er til stede. Nogle kommuner har taget konsekvensen og vil ikke beskæftige sig med byfornyelse andre bruger de sparsomme midler til spredte indsatser. Mange kommuner påpeger at det er svært at bruge byfornyelsesmidlerne strategisk, når de er så små.

Der ikke er penge til at lave strategi for, når rammerne er så begrænsede. Så med de begrænsede beløb handler det mest om samle lidt penge sammen, så vi kan lave lidt oprydning (Fokusgruppe Vejen)

Byfornyelsen hos os er primært byomdannelse – byfornyelsen understøtter de ting der skal ske på kort og langt sigt i byen. De kan f.eks. blive koblet til et udfyldningsbyggeri i form af friarealforbedring eller andet (Fokusgruppe København)

Områdefornyelsens maksimumbeløb på 10 mio. kr. pr. beslutning er for lille for storby forhold. Det er for lille en volumen til at bære et selvstændigt sekretariat. Områderne bliver for små til at det giver mening at medtage tværgående forhold som trafik, skole, erhvervs-folk....(fokusgruppe København)

Nogle kommuner påpeger at der er et klart behov for at tænke områdefornyelsen sammen med de almene helhedsplaner i et givent område. Det blev bl.a. foreslået at man kunne forsøge at lave et fælles sekretariat. Dette er især vigtigt med de få midler der er til rådighed.

I det område hvor vi gerne vil lave områdeløft næste gang er der et hav af bitte små almene afdelinger med hver deres helhedsplan. Hver afdeling laver kun udvikling for deres egne boligblokke. Der er ingen koordineret indsats. Det ville være godt hvis man for byfornyelsesmidler kunne hjælpe med at lave et fælles sekretariat. Men det er opad bakke. Det er klart en barriere for en områdebaseret indsats (Fokusgruppe København).

Kommunerne beskriver, at med de meget små rammer de får, koncentrerer man sig om det man kan bruge rammerne til. Nogle kommuner siger direkte, at de små rammer ikke passer til de store mål der er i loven og man godt kunne nedjustere loven så det passer til de rammer man har.

Med de små rammer, kan man godt afskaffe 2/3 dele af de paragraffer man har i loven så det passer til de rammer man har (Fokusgruppe Vejle).

Byfornyelsesloven er ikke en lov man bare lige hopper til. Hvis man har et problem kan man ikke bare lige løse det med byfornyelsesloven. Det er den for kompliceret til. Hvis man ikke har administrationsapparatet og først skal etablere det, så tager det lang tid før man kan slå til (Fokusgruppe Vejle).

Frivillighed

Kommunernes har et ambivalent forhold til det øgede fokus på frivillighed, med den nye lov. Den gode side af frivilligheden er at kommunen og dens medarbejdere bliver mere populære og borgerne er mere tilfredse. Mange kommuner laver i forbindelse med områdefornyelsen et stort opsøgende arbejde for at oplyse om mulighederne for bygningsforbedring. En anden måde at forvalte frivillighedsprincippet i forhold til bygningsfornyelsen er at lade nogle af midlerne blive fordelt af et lokalt bygningsforbedringsudvalg. Flere af de mellemstore og små kommuner er glade for den ordning. Det bliver beskrevet som en nem måde at kanalisere penge ud og samtidig genererer man en stor ombygningssum for relativt få kommunale midler.

Diskussionen om frivillighed eller ej har vi virkelig haft inde på livet. Vi lavede en samlet plan for et par år siden og der følte folk at kommunen trak noget ned over hovedet på dem. Det var i Vestbyen. I Østbyen prøvede vi så at gøre det frivilligt. Det virkede bedre og folk havde mere lyst til at være med. Frivillighed er klart vejen frem. At gå ud at sige at folk skal lave byfornyelse det synes jeg ikke man skal (Fokusgruppe Vejle).

Bygningsforbedringsudvalget hos os fungerer godt. Den måde, vi finansierer det på, er med 12,5 procent fra de statslige midler og 12,5 fra kommunen og så betaler modtagerne selv de 75 procent. Så på den må-

de fungerer det som en god starthjælp fra kommunerne. Der er en god faglig dialog (Fokusgruppe Vejle).

Men kommunerne er enige om at frivilligheden har sig slagside i forhold til at det ikke er de boliger og områder der har stort behov, der bliver forbedret. Kommunerne ønsker mere fokus på de(t) mest trængende. Kommunerne er enige om at midlerne burde fordeles efter behov og nogle af kommunerne mener at ejerformen burde være underordnet. Flere undrer sig over hvor det boligsociale perspektiv er blevet af.

Det er et vigtigt punkt for os alle det med at få forbedret boligstandarden. Loven har indskrænket vores muligheder på det område. Det er ikke nødvendigvis udlejningsejendomme der har de værste forhold (Fokusgruppe København)

Nogle kommuner påpeger, at for at opnå de boligpolitiske mål, er der brug for en stærkere incitamentsstruktur for at ejendommene har lyst til at deltage – der er for lidt at komme efter. I enkelte situationer kan der dog også være brug for at tvinge ejendomme med.

Vi har haft sager hvor vi gerne ville afhjælpe kondemnabile forhold men ejendommen siger nej – i sådanne tilfælde er loven for svag. Derfor ønsker vi råde-over tilbage (Fokusgruppe København)

Landområder

Der er brug for byfornyelse på landet. Både by - og landkommuner er enige om at der er en del boligsociale problemer her, som man gerne vil sætte fokus på. Der er mange boliger, der er i meget dårlig stand, og kommunerne mangler redskaber til at sætte ind overfor boligspekulanter og udlejere, der udlejer sundhedsskadelige lejligheder og ejendomme.

Vi kan kun gå ind og kondemnere en lejlighed, hvis lejerne klager eller hvis den er til fare for nedstyrtning. Vi vil gerne kunne rykke ud på eget initiativ – være offensive. Vi er begyndt at holde halvårige møder med beboerforeningerne. Vi vil gerne rykke ud ved lejerskift og se om lejen er rimelig og om lejligheden er sundhedsskadelig. Vi oplever, at nogen bare lægger nyt gulvtæppe ind og så er svampen forseglet et stykke tid, hvorefter det kommer igen (Fokusgruppe Vejle).

Kommunerne vil gerne have mulighed for at kondemnere tomme boliger på landet. Det bliver efterspurgt at byfornyelsesloven giver støtte til opkøb/nedrivning af udtjente boliger på landet. Nogle kommuner ønsker også mulighed for at sætte fokus på de ejendomme, der var på vej til at blive kondemnabile.

Kommunerne siger, at det er vigtigt at diskussionen ikke bliver lukket ned med henvisning til at landområderne bare nedriver tomme boliger på landet for at undgå at sociale klienter flytter til.

Det er dog ikke kun et boligsocialt behov, der er på landet, men også et behov for at gøre landsbyerne kønnere og mere attraktive og nytænke funktionerne bl.a. for at kunne tiltrække nye tilflyttere.

Byfornyelsen kan være med til at sikre byens skønhed på landet. Der skal også være en vilje derude til at gøre noget. Lokalråd og borgerforeninger kan gøre meget for at gøre landsbyerne kønnere (Fokusgruppe Vejen)

Byøkologi

Byøkologi har generelt lav prioritet i kommunerne, men det forventes at det kommer i centrum med det øgede fokus på klima og miljø. To kommuner i

fokusgrupperne har særlig fokus på økologi, men det er kun den ene der indtænker det i byfornyelsen. Fra denne kommune ønskes der et større fokus på miljødelen i lovgivningen. Blandt andet ønskes større mulighed for at stille krav til miljø/energirigtige tiltag i forbindelse med renovering.

Tilbage i tiden har vi arbejdet en del med den miljøbevidste byfornyelse. I bygningsfornyelsen blev de projekter vi kiggede på vurderet med den vinkel – at man blev valgt hvis man havde nogle økologitiltag i forhold til opvarmning eller spildevandsrensning (fokusgruppe Vejle).

Flere kommuner finder det svært at kombinere hensyn til renovering af bevaringsværdige bygninger og byøkologi. Debat og retningslinier efterspørges i forhold til at kunne løse det dilemma. Kommunerne efterspørger også specifikke byfornyelsesmidler til at løse denne opgave.

Erhvervsområder

Kommunerne ønsker mulighed for større indsats overfor ældre erhvervsområder og ønsker at kunne udføre bygningsfornyelse på erhvervsjendomme. Dette behov blev beskrevet som værende primært for de mellemstore og mindre byer. Nogle kommuner påpeger, at for at kunne forbedre deres bymidte, er det vigtigt også at kunne arbejde med bygninger med boliger og erhverv. De kan på nuværende tidspunkt ikke bruge loven i bymidten fordi det er den type ejendomme. Kommunerne vurderer at det er vigtigt hvis man vil holde på butikkerne i de mindre byer.

Det er vigtigt at holde sig for øje at der kan komme et stort behov for erhvervsnedlæggelse i de mindre byer (fokusgruppe Vejen).

Kommunerne beskriver hvordan der i mange landområder er et behov for at rydde op i landerhverv. De mener ikke der er et behov for alle de kvadratmeter og det er tit svært for kommunerne at opfinde funktioner til alle de bygninger, der ligger tomme hen rundt omkring i yderområderne.

Vi har lavet en bosætningsanalyse og det er der scorer højest er at være tæt på naturen og der er rum osv. og at det let at komme i kontakt med lokalbefolkningen. Men hvis vi skal kunne leve op til det er det nødvendigt at sanere for at rydde op. Det skal ændres i lovgivningen hvis det kan lade sig gøre i landdistrikterne. Vi vil gerne starte en dialog med landerhvervene, så hvis de ønsker at bygge en ny stald kan vi sætte krav om at de samtidig rydder op efter sig selv og de bygninger de ikke bruger. Det kunne være fint hvis det fungerede ligesom når man købte et energirigtigt køleskab at man allerede har betalt for at få det bortskaffet igen når det var kaput (fokusgruppe Vejle).

Læring

Kommunerne efterspørger uddannelse. Der er både et helt konkret behov for kompetenceudvikling samt inspirationsnetværk.

Flere kommuner beskriver hvordan de gerne vil blive bedre til at bruge styringsredskaberne i områdefornyelsen. De ser kompetenceudvikling på dette område som en mulighed for at nedbringe administrationsbyrden, hvis de lærer hvordan man laver rammereservation, program og investeringsdegørelse optimalt.

Kommunerne vil gerne mødes i netværk om deres områdefornyelsesprojekter. De vil gerne lære af de andre kommuner undervejs i processen med områdefornyelse. Nogle ser det som en god mulighed for at evaluere deres indsats. Alle er desuden enige om at det er vigtigt at mødes med nogle de har et interessefællesskab med – enten fordi de ligger i samme område eller har samme type af udfordringer eller andet. En kommune foreslår at lave netværk, hvor man ikke behøves mødes, men kan se hvem man kan ringe til. For kommuner, der ligger i Danmarks udkantsområder, så det er rart nok

hvis der en gang i mellem er mulighed for at kommunikationen og erfaringsudvekslingen kan foregå over telefon eller mail. Der foreslås også at man laver en årlig byfornyelsesdag

Der er behov for netværk men det skal differentieres – vi har ikke gavn af at netværke med alle mulige små projekter. Men det ville være godt at netværke med de store kommuner eller kommuner der har område-loft der ligner vores (Fokusgruppe København).

Det ville være en god ide hvis man ligesom Planlovsdage eller Bygge-lovsdage afholdt en årlig dag med fokus på byfornyelse. Det skal både være om loven men også gode eksempler.. (Fokusgruppe Vejen).

Forbedring af lovens administration

Kommunernes anbefalinger i forhold til et nyt fokus for fremtidens byfornyelse er allerede blevet inkorporeret i de ovenstående hovedpointer. I det følgende vil en opsummering af kommunernes mere konkrete forslag blive opsummeret. Det er kun de forslag der er sagt mange gange og som alle kommunerne støtter op omkring, der er beskrevet her. Herefter følger en komplet liste over kommunernes vigtigste anbefalinger, som de skrev ned sidst på hvert fokusgruppemøde.

Ønske om større rammer

Som tidligere beskrevet ønsker kommunerne sig større rammer. Meget tyder på at smertegrænsen er nået. Kommunerne mener også at lokale offentlige og private aktører vil have mere incitament til at investere, hvis støtten fra staten bliver større.

Ønske om flerårige rammer

For at kunne have flere penge at gøre godt med efterspørger kommunerne mulighed for flerårige rammer. Det giver også bedre mulighed for at få private aktører til at investere idet tager tid at forhandle noget tilrette.

Ønske om nyt matrix til fordeling af rammerne

Flere af de mellemstore og små kommuner ønsker nyt matrix til fordeling af rammerne. Nogle kommuner i udkantsområderne spørger hvorfor de skal have færre midler end de store kommuner, hvis problemerne hos dem er større. I forhold til fordeling af midlerne kunne man overveje nye kriterier og lægge flere nuancer ind. Eksempelvis nedslidte landsbyboliger eller mange bevaringsværdige boliger. Andre påpeger at det ville være en god ide at ajourføre BBR ved hjælp af fx. spørgeskemaer tilsendt beboerne.

Ønske om elektronisk rammebørs

Kommunerne er enige om at det skal være nemmere at få overblik over hvorfra man kan låne rammer. Derfor foreslår de at de ubrugte rammer vises på en hjemmeside, så andre kommuner nemt får overblik over hvor de kan låne.

Ønske om regelforenkling

Flere kommuner efterspørger endnu større grad af regelforenkling. Bl.a. ønskes regelforenkling omkring boligforbedring (fast pris og tid, kvalitetssikring – udbudsregler). Loven må også meget gerne gøres enklere og lettere tilgængelig og derved gøre det lettere for en kommunal administration at håndtere.

Ønske om forenkling af indberetningssystemet

Nogle kommuner beskriver hvor tidskrævende indberetningssystemet er. Derfor ønskes en forenkling.

Ønske om bagatelgrænse ved små tilskud

Der skal laves en bagatelgrænse - at beløb under eksempelvis 50.000, skal man ikke tinglyse. Kommunerne vil gerne have forenklet denne administration.

Ønske om selv at kunne vælge håndværkere i små projekter som facaderenovering
Kommunerne synes at man skal afskaffe udbudsrunden ved små investeringer. Det er vigtigt at gøre det nemt og fleksibelt så investorerne ikke taber gejsten.

Ønske om mere fleksibel Investeringsredegørelse

Alle kommunerne synes investeringsredegørelsen er svær at arbejde med. Den er god nok til refleksion - men det er svært at spå om investeringerne. Måske kunne den være mere åben.

Vigtigste anbefalinger

Vi bad deltagerne på fokusgruppemøderne om at skrive de tre vigtigste anbefalinger til ændring til at gøre loven bedre. Dem har vi opstillet herunder (hvis udsagnene optræder flere gange er de markeret med fed skrift).

Bygningsforbedring (6)

Afklaring af forholdet vedrørende kondemnering og statsrammer. Afklaring af arbejder omfattet af byggeskedefondsbidraget. Afskaffe veto retten i forbindelse med afhjælpning af kondemnabile forhold i ejer og andelsboliger. Give mulighed for støtte til etablering af tidssvarende badeværelser i ejer - og andel fx ved favorable låneordninger. Forenkling af bygningsforbedringsudvalgets 'regler'. Genindføre rente- og afdragsfrie lån i forbindelse med bygningsforbedringsudvalg

Støtte til renovering og omdannelse af erhvervsejendomme (6)

Støtte kan gives til hele ejendommen ikke kun den beboede del. Mulighed for støtte ved omdannelse af ældre erhvervs- og havnearealer. Bymidter skal kunne renoveres, det betyder at butiksejendomme skal kunne være med. Bedre mulighed for at støtte omdannelse af erhvervsområde (evt. med få boliger) til boligområde (helst miljørigtige). Mulighed for bygningsforbedringsudvalget at give støtte til blandet bolig/erhverv evt. en % fordeling. Bedre muligheder for støtte til bygninger der indeholder erhverv. Herunder ombygning til bolig.

Styrket indsats i landdistrikter (5)

Tilskud til registrering af bygninger i landområder. Mere fleksible kondemneringsmuligheder af boliger i landdistrikterne. Støtte til opkøb/nedrivning af udtjente boliger på landet – gerne ret enkelt procedure/administration + større ramme. At programmet flytter længere ud i landdistrikterne

Større rammer (4)

Ikke begrænsninger på ramme for 'mindre byer' i områdefornyelse. Områdefornyelsens maksimumsbeløb på 10 mio. kr. pr. beslutning er for lille for storby forhold. Det er for lille en volumen til at bære et selvstændigt sekretariat. Områderne bliver for små til at det giver mening at medtage tværgående forhold som trafik, skole, erhvervsfolk.....

Vejledende statslige udgiftsrammer skal have en sådan størrelse at kommunen kan fastholde en ekspertise på området. Endvidere skal det være lettere at søge udvidelse af rammens størrelse

Landsbyhuse er vigtig – større rammer fordelt efter behov

Flerårige rammer ønskes (4)

Fleksible rammer. Flerårige rammer ville lette planlægningen. fleksible rammer der er 4årige. Ubrugte annonceres på nettet fra ministeriet. Fleksible rammer – flerårige. Staten skal administrerer ikke forbrugt ramme. Mindre vægt på privat medfinansiering.

Råde - over og incitamentsstrukturer (4)

Tvangsmidler overfor de dårligste ejendomme – påbud, opfordring evt. rådeover. Større incitamentsstruktur i støtteudmålingen fx differentieret støtte alt efter arbejdets karakter (størst til kondemnable forhold mindst til rene vedligeholdelsesarbejder fx facade). Genindførelse af påbud / 'rådeover' i de dårligste ejendomme. Muligheder for tvang ved kondemnable forhold også ejerboliger der er fredede og bevaringsværdige som misligholdes. Råde over ejendomme kommunen overtager og istandsætte til videre salg - og udvendige arbejder i fredede og bevaringsværdige ejendomme.

Regelforenkling (3)

Regelforenkling omkring boligforbedring (fast pris og tid, kvalitetssikring – udbudsregler). Gøre loven enklere og lettere tilgængelig (gøre det lettere for en kommunal administration at håndtere). Enkel lovgivning

Ny matrix til fordeling af rammerne ønskes (2)

Fordelingen af midler: mere nuancerede kriterier for fordeling f.eks. mængden af bevaringsværdige huse

- mængden af landboliger
- antal borgere i landsbyen

Ajourføring af BBR ved fx spørgeskemaer tilsendt beboerne

Diverse

Der er kommet en ny vigtig spiller på banen nemlig Landsbyggefonden. Ønskerne og målsætninger i forbindelse med helhedsplanerne peger fremad. Men de administrative rammer er for ufleksible. Det er for snævert at penge skal bruges indenfor matriklen. En fælles indsats ville have mere effekt.

Tværmaterielt puljer af midler. Hvert ministerium har sine egne mindre eller større puljer, med hver sine tidsrammer, afrapporteringskrav, regnskabskrav mv. Det medfører et stort, administrativt tungt, cirkus. Puljing af pengene ville være en stor fordel.

Bedre muligheder for at støtte de dårligste ejendomme uanset ejerform. Dvs. flere arbejder støttes i A/B og E/F ikke kun afhjælpning af kondemnable forhold men også badeværelser + lejlighedssammenlægninger

Kondemneringskapitlet giver problemer i dagligdagen særligt mht. indeklima/svamp. Bor måske i byggeloven. Mangler påbudsbeføjelser. Kapitlet vedrører også nye ejendomme?

Det skal være muligt at tilføje tilbagebetalingsdeklarationen klausuler om ombygning ikke må foretages uden byrådets godkendelse. Når der er ydet støtte til en bevaringsværdig ejendom og vi i processen har sagt nej til nogle ting som fx. ovenlysvinduer er det håbløst at komme 4 uger efter regnskabsgodkendelsen og udbetaling af støtte og konstatere de alligevel har isat ovenlysvinduer efter byfornyelsesarbejderne er overstået. Så har vi en ejendom vi har ydet støtte til men som ikke oppebærer sin bevaringsværdi og vi kan intet gøre.

Forenkling af indmeldelse af tilsagn i BOSS-INF.

Implementere tilgængelighed – evt. støtteform til etablering af elevatorer

Mulighed for støtte til forsamlingshuse og mindre udlejningsejendomme via bygningsforbedringsudvalg

Selv vælge håndværkere i små projekter som facaderenovering

Brug for en lovgivning der kan støtte op omkring sikring af bymiljø der er væsentlige for omdannelsen renoveringer samt til initiativ der kan støtte/sikre den lokale kulturarv

Der skal være mulighed for bygningserstatninger for udtjente og nedslidte bolig- og erhvervsejendomme med det formål at kunne opføre nyt byggeri

”Byfornyelsesdag” lig planlovs- byggelovsdag 1 gang om året

Midler til byomdannelsesområder

Styrke miljødelen (Evt. større mulighed for at stille krav til miljø/energirigtige tiltag i forbindelse med renovering)

Bagatelgrænse for tingslysning af deklarationen om evt. tilbagebetaling af støtte.

At loven ændres således at kommunen får et økonomisk værktøj i forbindelse med pålæg (konsekvens)

En eller anden form for skrotningspræmie

Minimumgrænse for tabsdeklarationen

Anden kontrol af indfasningsstøtte

Lad være med at ændre for meget – byfornyelse tager tid og ændringer skal have tid til at blive indarbejdet

Afskaf investeringsredegørelsen – ingen tvivl om den afsmittende effekt – for hvis skyld laver vi den?

Lave en klarere formålsbeskrivelse – hvad er det loven skal fremme. Der er uklarhed omkring det boligsociale element.

Bilag 1:

Internetspørgeskemaerne til kommunerne

Der er indsamlet data via 5 forskellige spørgeskemaer, som er lagt ud på Internettet. Det er:

- 1 Spørgeskema til alle gamle kommuner vedrørende en overordnet evaluering af byfornyelsesloven i 2004-06.
- 2 Spørgeskema til alle gamle kommuner, som har brugt bygningsfornyelse.
- 3 Spørgeskema til alle gamle kommuner, som har brugt områdefornyelse.
- 4 Spørgeskema til alle gamle kommuner, som har brugt helhedsorienteret byfornyelse (efter den gamle lov).
- 5 Spørgeskema til alle nye kommuner om deres planer vedrørende den fremtidige byfornyelse.

Fremgangsmåden har været at finde en kontaktperson i alle de nye kommuner og få hjælp fra dem til at finde personer fra de gamle kommuner, som kunne besvare spørgeskemaerne via Internettet.

Det har af mange grunde vist sig svært at få besvarelser fra kommunerne. Den væsentligste grund har været, at kommunalreformen har medført opbrud og stort arbejdspress i kommunerne. De personer, som har beskæftiget sig med byfornyelsen i de gamle kommuner har ofte ikke dette område mere, eller har helt forladt den sammenlagte kommune.

I evalueringen er de gamle kommuner blevet opdelt i 5 grupper (se bilag 1). I Tabel 53 er vist en oversigt over antallet af kommuner i de enkelte grupper, samt hvor mange af dem der har brugt byfornyelsesloven i 2004-06 ifølge Socialministeriets registre.

Tabel 53. De gamle kommuner opdelt efter, om de ifølge Socialministeriets registre har fået støtte under byfornyelsesloven 2004-2006, eller ej.

	Har brugt loven	Har ikke brugt loven	I alt kommuner
Store centalkommuner	5	0	5
Omgenskommuner	17	28	45
Større provinsbyer	20	10	30
Mindre provinsbyer	14	26	40
Landkommuner	43	109	152
I alt	99	173	272

I Tabel 2 er vist, hvor mange af kommunerne, der har brugt de forskellige ordninger i byfornyelsesloven, og hvor mange svar der er opnået på spørgeskemaerne. Det ses, at svarprocenten for de tre ordninger bygningsfornyelse, områdefornyelse og helhedsorienteret byfornyelse ligger på lidt over 50 pct. Svarprocenten på de generelle skemaer til alle gamle og nye kommuner ligger noget lavere.

Tabel 54. Antallet af svar fra kommunerne på hvert af de fem spørgeskemaer sammenlignet med det mulige antal svar - svarprocenten.

	Mulige svar	Opnåede svar	Svar pct.
Overordnet evaluering gl. kommuner	279	75	27
Bygningsfornyelse	83	43	52
Områdefornyelse	54	29	54
Helhedsorienteret Byfornyelse	73	38	52
Nye kommuner	98	28	29

I Tabel 55 er svarprocenten for spørgeskemaet vedrørende den overordnede evaluering analyseret nærmere opdelt på kommuner, der har – og ikke har – brugt loven, samt på kommunegrupper. Tabellen viser, at det især er de mindre kommuner og omegnskommunerne, der ikke har svaret, mens byerne har en noget bedre besvarelse. Desuden er der en noget højere besvarelsesprocent blandt de kommuner, som har brugt loven. Det er således især kommuner, som ikke har brugt loven, der har undladt at svare.

Tabel 55. Antallet af kommuner, som har besvaret spørgeskemaet med den overordnede evaluering opdelt på, om de har brugt loven eller ej. Svarprocent for grupperne og vægte anvendt i sammentælling af grupper.

	Har brugt loven	Ikke brugt	I alt
Store centralkommuner	4	0	4
Omegnskommuner	7	4	11
Større provinsbyer	17	1	18
Mindre provinsbyer	5	4	9
Landkommuner	18	14	32
Alle	51	23	74
Svar procent			
Store centralkommuner	80		80
Omegnskommuner	41	14	24
Større provinsbyer	85	10	60
Mindre provinsbyer	36	15	23
Landkommuner	42	13	21
Alle	52	13	27
Vægte			
Store centralkommuner	1,3		1,3
Omegnskommuner	2,4	7,0	4,1
Større provinsbyer	1,2	10,0	1,7
Mindre provinsbyer	2,8	6,5	4,4
Landkommuner	2,4	7,8	4,8

De store forskelle i besvarelsesprocenterne betyder imidlertid, at vi får et skævt billede når resultaterne for alle kommuner som helhed skal opgøres. Derfor er i analyserne vedrørende den overordnede evaluering anvendt en vægtning af resultaterne fra de forskellige kommunegrupper, svarende til deres repræsentation i besvarelsene. Vægtene er angivet nederst i tabellerne.

Bilag 2:

Kommunegrupperingen

Gruppering efter urbaniseringsgrad

Kommunerne (de gamle) er delt op efter urbaniseringsgrad i følgende typer:

- 1 *Store centralkommuner* (de fem største bykommuner): København, Frederiksberg, Odense, Århus, Ålborg.
- 2 *Omegnskommuner* til disse (defineret ud fra pendlingskriterier, 45 kommuner): Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Tåstrup, Ishøj, Ledøje-Smørum, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Søllerød, Tårnby, Vallensbæk, Værløse, Allerød, Birkerød, Farum, Fredensborg-Humlebæk, Hørsholm, Karlebo, Stenløse, Ølstykke, Greve, Solrød, Langeskov, Munkebo, Otterup, Søndersø, Tommerup, Vissenbjerg, Årlev, Gjern, Hinnerup, Hørning, Nørhald, Purhus, Rosenholm, Hals, Sejlflod, Støvring, Aabybro.
- 3 *Større provinsbyer* (største by >15.000 indbyggere, 31 kommuner): Helsingør Hillerød Køge Roskilde Holbæk Kalundborg Korsør Ringsted Slagelse Nakskov Nykøbing Falster Næstved Rønne Nyborg Svendborg Haderslev Sønderborg Åbenrå Esbjerg Fredericia Horsens Kolding Vejle Herning Holstebro Silkeborg Randers Skive Viborg Frederikshavn Hjørring.
- 4 *Mindre provinsbyer* (5-15.000 indbyggere, 40 kommuner): Frederikssund, Frederiksværk, Helsingør, Hundested, Slangerup, Haslev, Nykøbing-Rørvig, Sorø, Maribo, Vordingborg, Assens, Faaborg, Middelfart, Nordborg, Tønder, Vojens, Billund, Bramming, Grindsted, Ribe, Varde, Vejen, Brande, Ikast, Lemvig, Ringkøbing, Skjern, Struer, Grenaa, Hadsten, Odder, Skanderborg, Bjerringbro, Morsø, Thisted, Brønderslev, Hobro, Skagen, Sæby, Aars.
- 5 *Landkommuner* (154 kommuner): Græsted-Gilleleje, Jægerspris, Skibby, Skævinge, Bramsnæs, Gundsø, Hvalsø, Lejre, Ramsø, Skovbo, Vallø, Bjergsted, Dianalund, Dragsholm, Fuglebjerg, Gørlev, Hashøj, Hvidebæk, Høng, Jernløse, Skælskør, Stenlille, Svinninge, Tornved, Trundholm, Tølløse, Fakse, Fladså, Holeby, Holmegaard, Højreby, Langebæk, Møn, Nysted, Nørre Alslev, Præstø, Ravnsborg, Rudbjerg, Rødby, Rønnede, Sakskøbing, Stevns, Stubbekøbing, Suså, Sydfalster, Allinge-Gudhjem, Hasle, Neksø, Aakirkeby, Bogense, Broby, Egebjerg, Ejby, Glamsbjerg, Gudme, Haarby, Kerteminde, Marstal, Nørre-Aaby, Ringe, Rudkøbing, Ryslinge, Sydlangeland, Tranekær, Ullerslev, Ærøskøbing, Ørbæk, Aarup, Augustenborg, Bov, Bredebro, Broager, Christiansfeld, Gram, Gråsten, Højer, Lundtoft, Løgumkloster, Nørre Angstrup, Rødding, Rødekro, Skærbæk, Sundeved, Sydals, Tinglev, Blaabjerg, Blåvandshuk, Brørup, Fanø, Helle, Holsted, Ølgod, Brædstrup, Børkop, Egved, Gedved, Give, Hedensted, Jelling, Juelsminde, Lunderskov, Nørre-Snede, Tørring-Uldum, Vamdrup, Aulum-Haderup, Egvad, Holmsblat, Thyboøn-Harboøre, Thyholm, Trehøje, Ulfborg-Vemb, Videbæk, Vinde-rup, Aaskov, Ebeltoft, Galten, Hammel, Langå, Mariager, Midtdjurs, Nørredjurs, Rougsø, Ry, Rønde, Samsø, Sønderhald, Them, Fjends, Hanstholm, Hvorslev, Karup, Kjellerup, Møldrup, Sallingsund, Spøttrup, Sundsøre, Sydthy, Tjele, Aalestrup, Arden, Brovst, Dronninglund, Farsø, Fjerritslev Hadsund Hirtshals Læsø Løgstør Løkken-Vrå Nibe Nørager Pandrup, Sindal Skørping.

I 2004 trådte en ny byfornyelseslov i kraft. Denne rapport redegør for den overordnede udvikling i byfornyelsen perioden fra 2004 til 2006 under den nye lov. Rapporten belyser byfornyelsesmidlernes omfang og anvendelse, kommunernes generelle målsætninger og på deres erfaringer med brugen af de forskellige ordninger i loven: Bygningsfornyelse og områdefornyelse.

1. udgave, 2008
ISBN 978-87-563-1323-0